



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svenstorp 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 1	1947	Malmö

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen upplåter 120 bostäder och 2 lokaler med bostadsrätt samt 13 lokaler med hyresrätt. Byggnadernas totalyta är 7 541 kvm varav 6 983 kvm utgör boyta och 558 kvm lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Rebecka Bylander	Ordförande
Sara Labour Andersson	Sekreterare
Tobias Berg	Kassör
Eva Holgersson	Styrelseledamot
Malin Fast	Styrelseledamot
Marcus Redenby	Styrelseledamot
Ulrika Eriksson	Styrelseledamot
Diana Sohrabi Nejad	Suppleant
Emmy Holmberg	Suppleant
Ulla Babic	Suppleant

Valberedning

Renuka Dassanyeke, Ivan Flink

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB
Irene Jönsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-01-03. I huvudsak stadgeändring samt upphävande av tidigare stämmobeslut om bergvärme till förmån för ett större underhåll av värmecentralen. Utöver dessa punkter togs beslut i ett antal mindre motioner/propositioner.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Kompletterad ny undercentral för fjärrvärme. Injustering av värmesystemet inkl. nya radiator- och termostater i lägenheter
Radonmätning
- 2021** ● Belysning innergårdar - Byte gårdsbelysningen till Led
- 2019** ● Miljöhus - Slipning samt målning av golv
OVK-besiktning
Energideklaration
- 2018-2019** ● Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett - Relining
- 2018** ● Ventilationskontroller
- 2017** ● Målning/Renovering plåt stuprör/rännor - Där behov funnits
- 2016** ● Dräneringsarbete - Vid delar av Bobergsängen
Cylinder- & Nyckelbyte - Trapphus, vind & källare
- 2015** ● Miljöhus - Nytt miljöhus
Nya porttelefoner - i D-huset
Skyddsrum - Underhåll i enlighet med MSB
- 2014-2015** ● Gård - Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar

2014	●	Tvättutrustning - Nya maskiner Källarfönster - Nya treglasfönster Tak över butik - Nytt tak
2009-2010	●	Avloppsstammar - Relining i kök
2008	●	Föreningslokal - Helrenovering
2005	●	Golvbrunnar - Emaljering Fönster - Nya treglasfönster
2004	●	Tak - Nya tak
2000	●	Vattenstammar - Nya ledningar
1998-2009	●	Trapphus - Målning
1991	●	El - Nya elledningar
1990	●	Fasad - Avtvättning
1989	●	Balkonger - Nya inglasade
1986	●	Värmeanläggning - Fjärrvärme

Planerade underhåll

2025	●	OVK + rensning ventilationskanaler Tillsyn/byte avloppsstammar Tillsyn balkongplattor Tillsyn/byte porttelefoner Målning utvändiga takdetaljer Nya undercentraler el Övergång från lysrör till led
2026	●	Ev. renovering balkongplattor

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
El och fjärrvärme	Eon
Soptömning	Ragn-Sells
Teknisk/Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Magasin Clean i Malmö AB
TV	Tele2
Vatten	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut så höjdes avgiften med 16 % den 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte under året leverantör av trappstädning till Magasin Clean i Malmö AB.

Övriga uppgifter

Mycket har hänt i styrelsen under året;

- Vid extrastämman i januari valdes tre nya personer in;

Marcus Redenby, ledamot: fyllnadsval fram till ordinarie stämma 2024 för Barbara Moberg som avgick i förtid i december 2023

Ivan Flink, ledamot: nyval fram till ordinarie stämma 2025

Ulrika Eriksson, suppleant: nyval fram till ordinarie stämma 2024

- Vid den ordinarie stämman förändrades styrelsen på följande sätt;

Marcus Redenby, ledamot: omval

Ivan Flink valde att avgå som ledamot i styrelsen i förtid med valdes istället in som ny ledamot i valberedningen.

Ulrika Eriksson, ledamot: fyllnadsval för avgående Ivan Flink

Malin Fast, ledamot: fyllnadsval för Jon Lennryd som lämnade styrelsen

Diana Sohrabi, suppleant: nyval

Föreningens stadgar uppdaterades under året.

Värmeprojektet som påbörjades under hösten 2023 fortgick under året och kommer slutbesiktigas i januari 2025.

Radonmätning genomfördes under året och visade godkända nivåer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 958 571	5 903 316	5 570 810	5 300 883
Resultat efter fin. poster	1 807 237	507 338	601 530	452 600
Soliditet (%)	10	8	7	7
Yttre fond	8 057 017	7 062 790	6 068 563	5 267 364
Taxeringsvärde	150 313 000	150 313 000	150 313 000	133 567 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	741	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	86,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 360	9 407	9 659	10 163
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 074	9 121	9 365	9 839
Sparande per kvm totalyta, kr	312	138	150	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	31	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	169	148	159
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	52	39	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	252	252	217	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,59	-	-
Räntekänslighet (%)	10,37	12,30	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	108 200	-	-	108 200
Fond, yttre underhåll	7 062 790	-	994 227	8 057 017
Balanserat resultat	-1 485 744	507 338	-994 227	-1 972 632
Årets resultat	507 338	-507 338	1 807 237	1 807 237
Eget kapital	6 192 585	0	1 807 237	7 999 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-978 405
Årets resultat	1 807 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-994 227
Totalt	-165 395
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	
Balanseras i ny räkning	-165 395

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 958 571	5 903 316
Övriga rörelseintäkter	3	7 343	50 657
Summa rörelseintäkter		6 965 914	5 953 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 986 724	-3 295 779
Övriga externa kostnader	8	-308 031	-313 946
Personalkostnader	9	-250 845	-217 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 710	-532 200
Summa rörelsekostnader		-4 078 310	-4 359 605
RÖRELSERESULTAT		2 887 604	1 594 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 590	20 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 103 957	-1 107 485
Summa finansiella poster		-1 080 367	-1 087 029
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 807 237	507 338
ÅRETS RESULTAT		1 807 237	507 338

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	71 161 635	71 669 970
Pågående projekt	12	3 358 498	303 934
Summa materiella anläggningstillgångar		74 520 134	71 973 905
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 520 134	71 973 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 875	33 804
Övriga fordringar	13	3 795 154	4 199 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 835	86 068
Summa kortfristiga fordringar		3 932 864	4 319 388
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 181	4 145
Summa kassa och bank		24 181	4 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 957 046	4 323 533
SUMMA TILLGÅNGAR		78 477 179	76 297 438

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll		8 057 017	7 062 790
Summa bundet eget kapital		8 165 217	7 170 990
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 972 632	-1 485 744
Årets resultat		1 807 237	507 338
Summa ansamlad förlust		-165 395	-978 405
SUMMA EGET KAPITAL		7 999 822	6 192 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 178 620	66 488 400
Summa långfristiga skulder		48 178 620	66 488 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 249 780	2 289 780
Leverantörsskulder		1 009 828	218 091
Skatteskulder		21 303	16 383
Övriga kortfristiga skulder		24 882	3 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	992 944	1 088 599
Summa kortfristiga skulder		22 298 737	3 616 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 477 179	76 297 438

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 887 604	1 594 368
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 710	532 200
	3 420 314	2 126 568
Erhållen ränta	23 590	20 456
Erlagd ränta	-1 105 101	-1 088 227
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 338 803	1 058 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 056	-63 013
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	723 428	43 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 098 287	1 039 736
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 078 939	-109 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 078 939	-109 872
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-349 780	-1 840 848
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-349 780	-1 840 848
ÅRETS KASSAFLÖDE	-330 432	-910 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 039 898	4 950 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 709 467	4 039 898

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 112 152	5 171 445
Årsavgifter lokaler	395 796	334 892
Hysesintäkter lokaler	264 840	250 098
Hysesintäkter förråd	11 664	7 543
Deb. fastighetsskatt	33 132	30 592
Intäkter kabel-TV	87 840	85 845
El	450	600
Gemensamhetslokal	230	0
Pantsättningsavgift	21 158	7 875
Överlåtelseavgift	29 398	14 443
Administrativ avgift	1 911	0
Öres- och kronutjämning	0	-17
Summa	6 958 571	5 903 316

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	48 579
Övriga intäkter	7 343	-4 485
Återbäring försäkringsbolag	0	6 563
Summa	7 343	50 657

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	161 059	149 401
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 507	16 918
Fastighetsskötsel gård enl avtal	160 965	153 295
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 193	117 913
Städning enligt avtal	124 737	130 740
Städning utöver avtal	3 500	6 701
Myndighetstillsyn	0	21 179
Gårdkostnader	160	4 331
Gemensamma utrymmen	4 615	7 338
Sophantering	13 129	20 778
Snöröjning/sandning	13 017	74 838
Serviceavtal	30 856	575
Förbrukningsmaterial	4 850	3 041
Summa	550 588	707 047

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	400	0
Tvättstuga	5 646	19 719
Trapphus/port/entr	18 275	16 009
Dörrar och lås/porttele	42 822	20 791
VVS	11 265	15 730
Ventilation	0	20 753
Elinstallationer	18 324	9 860
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 347	35 226
Fönster	0	4 817
Mark/gård/utemiljö	0	1 863
Skador/klotter/skadegörelse	1 613	48 528
Summa	110 692	193 296

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	232 843	231 941
Uppvärmning	1 252 243	1 276 524
Vatten	411 626	393 188
Sophämtning/renhållning	54 469	132 074
Summa	1 951 181	2 033 727

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 137	49 239
Kabel-TV	93 396	88 660
Fastighetsskatt	228 730	223 810
Summa	374 263	361 709

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 535	4 605
Tele- och datakommunikation	8 247	1 721
Revisionsarvoden extern revisor	22 745	25 514
Styrelseomkostnader	1 152	0
Fritids och trivselkostnader	487	0
Föreningskostnader	1 571	20 259
Förvaltningsarvode enl avtal	182 074	192 338
Överlåtelsekostnad	34 471	18 380
Pantsättningskostnad	18 920	13 395
Administration	27 213	19 624
Konsultkostnader	5 616	1 269
Bostadsrätterna Sverige	0	16 840
Summa	308 031	313 946

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	186 355	157 500
Löner till kollektivanst	7 000	10 500
Revisionsarvode arvoderad	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	52 490	44 681
Summa	250 845	217 681

Avvikelse mot beslutat arvode på stämma avser arvode hänförligt till 2023 som betalats ut i januari 2024

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 103 920	1 107 485
Dröjsmålsränta	37	0
Summa	1 103 957	1 107 485

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 734 221	82 734 221
Årets inköp	24 375	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 758 596	82 734 221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 064 251	-10 532 051
Årets avskrivning	-532 710	-532 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 596 961	-11 064 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 161 635	71 669 970
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 700 000</i>	<i>59 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 107 000	80 107 000
Taxeringsvärde mark	70 206 000	70 206 000
Summa	150 313 000	150 313 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	303 934	194 063
Anskaffningar under året	3 054 564	109 872
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	3 358 498	303 934

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	109 869	163 150
Momsavräkning	0	613
Transaktionskonto	2 614 985	2 967 579
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 795 154	4 199 516

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	20 567	10 649
Förutbet försäkr premier	55 755	52 137
Förutbet kabel-TV	23 513	23 282
Summa	99 835	86 068

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	0,94 %	19 900 000	19 900 000
Handelsbanken	2030-06-30	1,50 %	18 837 500	19 087 500
Handelsbanken	2028-06-30	1,33 %	19 900 000	19 900 000
Handelsbanken	2026-12-30	3,04 %	1 940 000	1 960 000
Handelsbanken	2026-07-30	4,39 %	6 890 900	6 960 680
Handelsbanken	2026-12-30	4,32 %	960 000	970 000
Summa			68 428 400	68 778 180
Varav kortfristig del			20 249 780	2 289 780

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 679 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	33 110
Uppl kostnad Städning entrepr	-70 295	0
Uppl kostn el	21 900	20 494
Uppl kostnad Värme	157 885	181 668
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	26 250
Uppl kostn räntor	173 642	174 786
Uppl kostn vatten	35 165	33 414
Uppl kostnad Sophämtning	1 037	5 675
Uppl kostnad arvoden	5 000	28 942
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 571	9 093
Förutbet hyror/avgifter	647 039	575 167
Summa	992 944	1 088 599

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 298 210	72 298 210

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Malmö

Eva Holgersson
Styrelseledamot

Malin Fast
Styrelseledamot

Marcus Redenby
Styrelseledamot

Rebecka Bylander
Ordförande

Sara Labour Andersson
Sekreterare

Tobias Berg
Kassör

Ulrika Eriksson
Styrelseledamot

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

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Irene Jönsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 08:51

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson • 20.03.2025 15:34

DOCUMENT ID:

BylGuvoYnye

ENVELOPE ID:

B1fdPst2kg-BylGuvoYnye

DOCUMENT NAME:

Brf Svenstorp 3, 746000-0636 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MARCUS REDENBY marcus@redenby.se	Signed Authenticated	20.03.2025 16:30 20.03.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/02) IP: 89.253.126.227
2. SARA LABOUR ANDERSSON s.labour@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 17:57 20.03.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/09) IP: 89.253.126.205
3. Tobias Berg mrberg72@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 18:12 20.03.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/06) IP: 155.4.131.9
4. Rebecka Josefin Emilia Bylander rebeckabylander@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 18:16 20.03.2025 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/01) IP: 89.253.126.223
5. EVA CHRISTIN BIRGIT HOLGERSSON eva.holgersson@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 18:38 20.03.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/06) IP: 89.253.126.159
6. ULRIKA ERIKSSON ulrikaerikson@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 20:27 20.03.2025 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/09) IP: 88.129.132.61
7. MALIN KRISTINA FAST 88m.fast@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 06:57 21.03.2025 06:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/13) IP: 89.253.126.168
8. IRENE JÖNSSON irre1@ownit.nu	Signed Authenticated	21.03.2025 07:50 21.03.2025 07:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/11) IP: 178.78.249.169
9. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	21.03.2025 08:51 21.03.2025 07:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 95.193.157.210

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

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

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse Internrevisor

Till Föreningsstämman i Brf Svenstorp 3

Org.nr 746000-0636

Jag har i egenskap av Internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 för år 2024.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman;

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 21 mars 2025

Irene Jönsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 10:43

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson • 21.03.2025 08:59

DOCUMENT ID:

ryD8ncq3yx

ENVELOPE ID:

rkUIhc5nke-ryD8ncq3yx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Internrevisor 2025.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IRENE JÖNSSON	 Signed	21.03.2025 10:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/02/11)
irre1@ownit.nu	Authenticated	21.03.2025 10:42	Low	IP: 94.191.137.119

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SVENSTORP NR 3

Org.nr. 746000 - 0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SVENSTORP NR 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF SVENSTORP NR 3s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsen 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 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. 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 BRF SVENSTORP NR 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till BRF SVENSTORP NR 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2025 08:49

SENT BY OWNER:
Emma Nilsson • 20.03.2025 13:07

DOCUMENT ID:
ryhxBFKhye

ENVELOPE ID:
rJilrthJl-ryhxBFKhye

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF SVENSTORP NR 3 2024-01-01–2024-12-3
1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 08:49 21.03.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 95.194.213.202

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed