



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	310
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 601
68	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	99

Totalt 255 objekt10 010

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Nilsson	Ordförande	2024-05-13
Mikael Hammarskjöld	Ledamot	2024-05-13
Ann-Marie Sjunnesson	Ledamot	2024-05-13
Magnus Borgkvist Johansson	Ledamot	2024-05-13
Malin Eliasson	Ledamot	2024-05-13
Tinh Tinh Diec	Suppleant	2024-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Nilsson, Mikael Hammarskjöld och Magnus Borgkvist Johansson.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson vald av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Kristofer Nilsson och Simon Eriksson Tenman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 1 var fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

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 styrelsen lagt ner mycket tid på att se över och utvärdera föreningens avtal, i syfte att säkerställa både kvalitet och kostnadseffektivitet.

Det har gett resultat – vår ekonomiska situation har stärkts, inte minst tack vare en justering och uppdatering av underhållsplanen som nu bättre speglar fastigheternas verkliga behov. Styrelsen har påbörjat en översyn av vårt låneläge och punktamorterat en större summa.

Vårt värmesystem har länge varit i behov av en renovering. Under vintern har planering av arbetet påbörjats med Assemblin som ska bl.a. byta ut samtliga ventiler. Detta kommer att ge oss varma element i framtiden och samtidigt sänka våra värmekostnader. Arbetet kommer genomföras kvartal 1 2025. Även en trasig pump och shunter har bytts ut.

Arbetet med lagning och omputsning av fasadernas socklar som är i behov av renovering har påbörjats med offertinsamling. Arbetet kommer påbörjas kvartal 1 2025. Tidigare har socklarna varit målade med fel typ av färg som nu kommer korrigeras. Detta kommer även förbättra miljön i källarutrymmena.

Dessutom har vi arbetat med brandskyddet i enlighet med vårt Systematiska BrandskyddsArbete (SBA) dokumentation som uppdaterades under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
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/styrssystem),
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. Uppdaterat SBA Dokumentationen
Samt påbörja arbetet med att fixa brister och restpunkter.
2. Påbörjat ventilbyte i föreningens samtliga radiatorer.
Arbetet kommer slutföras under första kvartalet 2025.
Kommer slutföras under andra kvartalet med en energioptimering.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppdatering av passagesystem. Byte av ventiler till vattenrör (källare). Hantering av hushållsavfall. Renovering av socklar.
2026	Byte av galv. och lack på stuprör och hängrännor. Relining av skorstenar.
2027	Väggar - källare. Takdetaljer

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238 och under året har det tillkommit 30 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	247	172	176	205
Skuldsättning, kr/kvm	2 258	2 469	1 287	1 294	1 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 355	2 575	1 342	1 349	1 353
Räntekänslighet, %	2	3	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	311	298	315	269	230
Årsavgifter, kr/kvm	950	851	785	765	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	995	943	845	824	813
Nettoomsättning, tkr	9 814	9 028	8 364	7 983	7 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 765	1 705	1 288	1 247	796
Soliditet, %	13	6	1	-17	-19

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	5 184 732	0	505 450	5 690 182
S:a bundet eget kapital, kr	5 869 957	0	505 450	6 375 407
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 708 290	1 705 202	-505 450	-4 508 539
Årets resultat, kr	1 705 202	-1 705 202	1 764 788	1 764 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 003 088	0	1 259 338	-2 743 751
S:a eget kapital, kr	1 866 869	0	1 764 788	3 631 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 672 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 550 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	-4 003 088
Årets resultat, kr	1 764 788
Reservation till underhållsfond, kr	-672 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 550
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 743 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 743 750
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

9 814 087

9 027 791

Övriga intäkter

3

147 338

412 706

9 961 425**9 440 497****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-167 143

-242 456

Planerat underhåll

5

-166 550

-334 463

Driftskostnader

6

-5 625 551

-5 550 929

Övriga kostnader

7

-502 928

-436 951

Personalkostnader

8

-264 306

-256 802

Avskrivningar

-648 904

-437 331

-7 375 382**-7 258 932****Rörelseresultat****2 586 043****2 181 565****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

68 767

30 931

Räntekostnader och liknande resultatposter

-890 022

-507 296

-821 255**-476 365****Årets resultat****1 764 788****1 705 202**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	19 237 683	5 742 048
Inventarier	10	60 322	70 376
Pågående nyanläggningar	11	186 000	14 115 610
		19 484 005	19 928 034
Summa anläggningstillgångar		19 484 005	19 928 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 828	13 519
Avräkningskonto HSB Malmö		4 165 319	6 778 023
Övriga fordringar	12	13 323	15 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	904 931	892 585
		5 091 401	7 699 449
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		1 400 000	0
		1 400 000	0
<i>Kassa och bank</i>		2 685 040	2 623 808
Summa omsättningstillgångar		9 176 441	10 323 257
SUMMA TILLGÅNGAR		28 660 446	30 251 291

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 225	140 225
Uppåtelseavgifter		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	14	5 690 182	5 184 732
		6 375 407	5 869 957
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 508 539	-5 708 290
Årets resultat		1 764 788	1 705 202
		-2 743 751	-4 003 088
Summa eget kapital		3 631 656	1 866 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	0	7 481 909
Summa långfristiga skulder		0	7 481 909
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	22 607 453	17 237 544
Leverantörsskulder		473 458	947 860
Aktuella skatteskulder		30 845	23 301
Övriga skulder	18	97 202	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 819 832	2 693 808
Summa kortfristiga skulder		25 028 790	20 902 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 660 446	30 251 291

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 764 788

1 705 202

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

648 904

437 331

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****2 413 692****2 142 533****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 656

-10 402

Förändring av kortfristiga skulder

-1 243 633

1 858 843

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 165 403****3 990 974****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-204 875

-13 717 692

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-204 875****-13 717 692****Finansieringsverksamheten**

upptagna lån eller amortering

0

11 940 000

Amortering av lån

-2 112 000

-106 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-2 112 000****11 834 000****Årets kassaflöde****-1 151 472****2 107 282****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

9 401 831

7 294 549

Likvida medel vid årets slut**8 250 359****9 401 831**

Klientmedel och kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,62 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 180 652	7 436 880
Hysesintäkter	318 921	345 456
Årsavgifter lokaler, ej moms	349 776	317 988
El moms	0	743 552
Uppvärmning, moms	16 548	15 540
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	0	167 475
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, moms	0	900
Årsavgifter El-moms	770 158	0
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	166 050	0
Årsavgift lokaler TV/bredband, ej moms	2 250	0
El garage och p-platser, ej moms	9 732	0
	9 814 087	9 027 791

I årsavgift ingår kostnader för vatten och värme. Kabel Tv / bredband samt El debiteras separat.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	58 666	49 110
Överlåtelseavgift	32 959	34 138
Andrahandsuthyrningar	48 957	38 769
Fastighetsskatt	6 756	6 756
Erhållna bidrag	0	283 933
	147 338	412 706

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av bostäder	0	19 872
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	23 538	1 857
Löpande underhåll tvättutrustning	51 959	58 035
Löpande underhåll av installationer	9 388	22 779
Löpande underhåll Va/sanitet	26 938	20 215
Löpande underhåll värme	18 270	16 466
Löpande underhåll ventilation	2 847	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	11 504	3 612
Löpande underhåll av markytor	15 500	0
Reparation försäkringsärende	7 200	99 620
Öresutjämning	-1	0
	167 143	242 456

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll va/sanitet	54 217	227 048
Periodiskt underhåll tvättutrustning	112 333	0
Planerat underhåll ventilation	0	107 415
	166 550	334 463

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	766 153	785 784
El	740 575	607 239
Uppvärmning	1 710 968	1 777 211
Vatten	664 004	594 983
Sophämtning	115 834	212 557
Bredband	193 923	178 497
Tomträttsavgälder	659 934	659 934
Kabel Tv	122 764	116 600
Fastighetsskatt	327 790	320 246
Besiktningsskostnader	0	18 370
Snörenhållning	46 626	65 437
Serviceavtal	54 617	49 168
Fastighetsförsäkringar	166 679	158 849
Förbrukningsmaterial	474	6 054
Brandskydd	55 209	0
Öresutjämning	1	0
	5 625 551	5 550 929

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	170 661	175 500
Revisionsarvoden	60 750	31 317
Överlåtelse och pantförskrivning	64 554	56 166
Avgifter för juridiska åtgärder	16 750	22 449
Servicekostnader för fördelningsmätning	103 615	28 225
Underhållsplan	16 252	15 289
Bankkostnader	1 606	1 624
Telefon och post	0	2 269
Medlems- och föreningsavgifter	9 620	9 620
Föreningsstämma/styrelse	30 109	31 019
Inkasso	2 575	5 154
Datorutrustning och programvara	2 469	0
Övriga förvaltningskostnader	22 914	50 571
Övriga kostnader	800	1 050
Förbrukningsmaterial	109	2 282
Kostnad för hemsida	0	2 469
Kontorsmateriel och trycksaker	144	1 944
Öresutjämning	0	3
	502 928	436 951

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	177 630	160 749
Ersättningar till övriga förtroendevalda	27 690	38 626
	205 320	199 375
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	58 986	57 427
	58 986	57 427
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	264 306	256 802

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 267 229	25 248 846
Aktivering laddplatser	0	18 383
Aktivering balkonger	14 134 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 401 714	25 267 229
Ingående avskrivningar	-19 525 181	-19 097 904
Årets avskrivningar	-638 850	-427 277
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 164 031	-19 525 181
Markanläggning	0	57 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-57 000
Utgående värde markanläggning	0	0
Bokfört värde byggnader	19 237 683	5 742 048
Taxeringsvärden byggnader	76 955 000	76 955 000
Taxeringsvärden mark	45 832 000	45 832 000
	122 787 000	122 787 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 507	507 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 507	507 507
Ingående avskrivningar	-437 131	-427 077
Årets avskrivningar	-10 054	-10 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 185	-437 131
Utgående redovisat värde	60 322	70 376

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 115 610	416 300
Årets investeringar	204 875	13 699 310
Överfört till byggnad	-14 134 485	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 000	14 115 610
Utgående redovisat värde	186 000	14 115 610

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 323	12 964
Fordran moms	0	2 358
	13 323	15 322

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	291 258	288 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 333	107 721
Upplupna tomträttsavgälder	329 967	329 967
Upplupen försäkring	181 693	166 679
Upplupna ränteintäkter	15 680	0
	904 931	892 585

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 184 732	4 952 195
Avsättning yttre fond	672 000	567 000
Ianspråkstagande	-166 550	-334 463
	5 690 182	5 184 732

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	28 023 053	22 432 800
	28 023 053	22 432 800

Not 16 Skulder till kreditinstitut

22 607 453 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga ihop med nästa års amortering. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 352 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 20 847 453 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år från balansdagen.	22 607 453	17 237 544
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	0	7 481 909
	22 607 453	24 719 453

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 656314	3,428	2025-01-30	1 227 544	1 267 544
Stadshypotek 498604	2,2	2025-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 670626	3,578	2025-03-28	3 958 000	3 982 000
Stadshypotek 506939	2,4	2025-04-30	3 481 909	3 529 909
Stadshypotek 617001	4,6	2024-09-01	0	11 940 000
Swedbank 2956089391	3,757	2025-08-28	9 940 000	0
			22 607 453	24 719 453

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto för moms	91 385	0
Personalskatt & sociala avgifter	5 817	0
	97 202	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	49 238	63 726
Förutbetalda hyror och avgifter	790 245	785 127
Upplupen värme	231 607	252 600
Upplupen el	67 751	64 656
Upplupna löner och sociala avgifter	254 079	187 067
Upplupen sophämtning	3 066	22 457
Beräknat arvode för revision	46 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 905	1 138 214
Upplupet vatten	167 067	149 962
Avplacerade inbetalningar	3 873	0
Öresutjämning	1	-1
	1 819 832	2 693 808

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Peter Nilsson
Ordförande

Malin Eliasson

Magnus Borgkvist Johansson

Ann-Marie Sjunnesson

Mikael Hammarskjöld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Shape the future
with confidence

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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.

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 att 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, 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Svenstorp nr 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 trygghande 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
- 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, det datum som framgår av den digitala signaturen

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:31:40



ANN-MARIE SJUNNESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:50:51



MIKAEL HAMMARSKJÖLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 14:06:54



MAGNUS BORGKVIST JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:45:49



MALIN ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 09:41:25



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:07:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:07:46



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.