



# 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

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

# 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 innehas med 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 termostatventiler 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/Reovering 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 överlåtelser.

## 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
<b>Eget kapital</b>	<b>6 192 585</b>	<b>0</b>	<b>1 807 237</b>	<b>7 999 822</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans 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
<b>Totalt</b>	<b>-165 395</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-165 395</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 958 571	5 903 316
Övriga rörelseintäkter	3	7 343	50 657
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 965 914</b>	<b>5 953 973</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 078 310</b>	<b>-4 359 605</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 887 604</b>	<b>1 594 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 590	20 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 103 957	-1 107 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 080 367</b>	<b>-1 087 029</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 807 237</b>	<b>507 338</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 807 237</b>	<b>507 338</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	71 161 635	71 669 970
Pågående projekt	12	3 358 498	303 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 520 134</b>	<b>71 973 905</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>74 520 134</b>	<b>71 973 905</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 932 864</b>	<b>4 319 388</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		24 181	4 145
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 181</b>	<b>4 145</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 957 046</b>	<b>4 323 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 477 179</b>	<b>76 297 438</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll		8 057 017	7 062 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 165 217</b>	<b>7 170 990</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 972 632	-1 485 744
Årets resultat		1 807 237	507 338
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-165 395</b>	<b>-978 405</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 999 822</b>	<b>6 192 585</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 178 620	66 488 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 178 620</b>	<b>66 488 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 298 737</b>	<b>3 616 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 477 179</b>	<b>76 297 438</b>

## Kassaflödesanalys

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

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
EI	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
<b>Summa</b>	<b>6 958 571</b>	<b>5 903 316</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>550 588</b>	<b>707 047</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>110 692</b>	<b>193 296</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>1 951 181</b>	<b>2 033 727</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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



## 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
<b>Summa</b>	<b>308 031</b>	<b>313 946</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>250 845</b>	<b>217 681</b>

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

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 103 920	1 107 485
Dröjsmålsränta	37	0
<b>Summa</b>	<b>1 103 957</b>	<b>1 107 485</b>

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

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

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

## 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
<b>Summa</b>	<b>99 835</b>	<b>86 068</b>

## 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
<b>Summa</b>			<b>68 428 400</b>	<b>68 778 180</b>
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
<b>Summa</b>	<b>992 944</b>	<b>1 088 599</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2024-12-31

72 298 210

2023-12-31

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