

Årsredovisning 2025

Brf Svenstorp n:r 4

746000-1915



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svenstorp n:r 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1947-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyen 3	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 128 bostadsrätter om totalt 7 322 kvm, 3 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 444 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rikard Skarp	Ordförande
Andreas Mattsson	Styrelseledamot
Claes Erik Augustsson	Styrelseledamot
Jacob Arnold Kroon	Styrelseledamot
Lars Erik Martin Nilsson	Styrelseledamot
Milad Abdi	Styrelseledamot
Olena Gavryk	Styrelseledamot
Danny Tayanin	Styrelsesuppleant
Istvan Gabor	Styrelsesuppleant

Valberedning

Milad Abdi

Firmateckning

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

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Återvinning	Stena Recycling
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo fastighetsförvaltning
Elleverantör el och nät	E.ON
Fastighets- och markskötsel, lokalvård	HSB Malmö
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	E.ON
Kabel-tv	Telenor
Rest- och matavfall	VaSyd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal signerat med EP Service för underhåll av maskinerna i tvättstugorna.

Övriga uppgifter

Säkrat fasaden på en del ytor.

Dragit om elen till studentlägenheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 696 913	7 493 521	7 124 009	5 936 277
Resultat efter fin. poster	-259 271	-390 247	-218 011	-1 170 430
Soliditet (%)	9	10	11	12
Yttre fond	4 288 478	3 758 228	3 069 228	2 582 119
Taxeringsvärde	169 744 000	157 843 000	157 843 000	157 843 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	999	972	924	770
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	94,8	94,2	97,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 551	3 619	3 687	3 558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 348	3 534	3 600	3 503
Sparande / kvm totalyta, kr	92	99	117	37
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	27	29	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	167	170	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	61	55	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	255	254	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,68	2,05	1,23
Räntekänslighet (%)	3,55	3,59	4,0	4,62

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Resultatet påverkas främst av redovisningsmässiga avskrivningar på byggnader och anläggningar. Dessa kostnader motsvarar inte något faktisk utflöde av likvida medel. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen har fortsatt en god betalningsförmåga. Styrelsen gör därför bedömningen att resultatet inte påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	120 320	-	-	120 320
Fond, yttre underhåll	3 758 228	-	530 250	4 288 478
Balanserat resultat	-365 436	-390 247	-530 250	-1 285 933
Årets resultat	-390 247	390 247	-259 271	-259 271
Eget kapital	3 122 865	0	-259 271	2 863 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 285 933
Årets resultat	-259 271
Totalt	-1 545 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	689 000
Balanseras i ny räkning	-2 234 204
	-1 545 204

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 696 913	7 493 521
Övriga rörelseintäkter	3	38 149	2
Summa rörelseintäkter		7 735 062	7 493 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 294 501	-5 414 135
Övriga externa kostnader	9	-602 388	-494 300
Personalkostnader	10	-337 855	-310 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-975 996	-975 998
Summa rörelsekostnader		-7 210 740	-7 194 904
RÖRELSERESULTAT		524 322	298 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 148	29 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-793 741	-718 719
Summa finansiella poster		-783 593	-688 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-259 271	-390 247
ÅRETS RESULTAT		-259 271	-390 247

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 565 983	26 541 979
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 565 983	26 541 979
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 565 983	26 541 979
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 672	67 427
Övriga fordringar	15	3 656 511	1 596 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	886 432	863 069
Summa kortfristiga fordringar		4 595 615	2 526 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 783 926
Summa kassa och bank		0	1 783 926
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 595 615	4 310 694
SUMMA TILLGÅNGAR		30 161 598	30 852 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		4 288 478	3 758 228
Summa bundet eget kapital		4 408 798	3 878 548
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 285 933	-365 436
Årets resultat		-259 271	-390 247
Summa ansamlad förlust		-1 545 204	-755 683
SUMMA EGET KAPITAL		2 863 594	3 122 865
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 500 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		14 500 000	18 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 500 000	8 000 000
Leverantörsskulder		345 882	327 192
Skatteskulder		12 481	1 439
Övriga kortfristiga skulder		14 161	11 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	925 481	889 560
Summa kortfristiga skulder		12 798 005	9 229 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 161 598	30 852 673

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	524 322	298 619
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	975 996	975 998
	1 500 318	1 274 617
Erhållen ränta	10 148	29 853
Erlagd ränta	-790 810	-718 401
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	719 656	586 069
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 214	-187 116
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 265	145 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	774 707	544 262
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	274 707	44 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 132 830	3 088 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 407 537	3 132 830

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svenstorp n:r 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,65 - 1,87 %
Byggnad	2,29 - 5,90 %
Stamledning Värme	2,75 %
El	5,90 %
Fönster	6,88 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 315 668	7 102 740
Årsavgifter, lokaler	282 792	274 560
Hysesintäkter, bostäder	66 438	65 460
Hysesintäkter, lokaler	4 550	6 612
Intäktssreduktion	0	-4 627
Övriga intäkter	27 465	48 776
Summa	7 696 913	7 493 521

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	2
Övriga intäkter	25 000	0
Återbetaln. all Framtid	13 152	0
Summa	38 149	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	948 081	893 904
Städning	29 316	28 188
Besiktning och service	106 818	195 726
Trädgårdsarbete	13 015	11 632
Snöskottning	46 674	9 360
Summa	1 143 904	1 138 810

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 550	40 977
Bostäder	0	900
Bostäder VVS	11 613	0
Lokaler	0	11 544
Tvättstuga	103 279	76 113
Dörrar och lås/porttele	17 318	23 012
Övernattn./gästlägenhet	0	21 694
VA	688	9 624
Värme	0	4 377
El	59 776	15 364
Fönster	0	3 438
Balkonger	6 375	0
Staket/grind/terrass	0	17 450
Gård/markytor	0	36 850
Försäkringsärenden/vattenskada	0	1 969
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 595	0
Summa	205 194	263 312

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	0	158 750
Summa	0	158 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	212 853	204 516
Uppvärmning	1 323 687	1 250 797
Vatten	386 839	460 578
Sophämtning	156 359	119 136
Summa	2 079 738	2 035 027

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	134 679	124 038
Tomträttsavgifter	1 114 320	1 114 320
Kabel-TV	206 306	183 064
Bredband	162 248	159 744
Fastighetsskatt	248 112	237 070
Summa	1 865 665	1 818 236

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 513	4 218
Övriga förvaltningskostnader	375 441	331 877
Juridiska kostnader	53 100	3 125
Revisionsarvoden	23 938	15 988
Ekonomisk förvaltning	147 396	139 092
Summa	602 388	494 300

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	259 500	239 500
Sociala avgifter	78 355	70 971
Summa	337 855	310 471

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	793 589	717 740
Övriga räntekostnader	152	979
Summa	793 741	718 719

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 211 794	36 211 794
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 211 794	36 211 794
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 669 815	-8 693 817
Årets avskrivning	-975 996	-975 998
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 645 811	-9 669 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 565 983	26 541 979
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 143 000	84 206 000
Taxeringsvärde mark	71 601 000	73 637 000
Summa	169 744 000	157 843 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	987 555	987 555
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	987 555	987 555
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-987 555	-987 555
Utgående ackumulerad avskrivning	-987 555	-987 555
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 152 083	1 152 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 152 083	1 152 083
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 152 083	-1 152 083
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 152 083	-1 152 083
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	248 728	245 726
Övriga fordringar	246	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 642
Nabo Klientmedelskonto	2 350 742	1 347 895
Borgo	1 056 795	1 009
Summa	3 656 511	1 596 272

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 616	67 373
Försäkringspremier	138 196	134 679
Kabel-TV	52 576	51 012
Tomträtt	557 160	557 160
Bredband	40 934	40 562
Förvaltning	25 950	12 283
Summa	886 432	863 069

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-12-28	3,18 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-07-09	3,04 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2027-07-28	4,19 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-02-28	3,96 %	3 500 000	3 500 000
SEB	2028-11-28	2,92 %	4 000 000	4 000 000
SBAB	2028-07-13	2,68 %	3 500 000	4 000 000
Summa			26 000 000	26 500 000
Varav kortfristig del			11 500 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 660	2 226
El	18 493	19 153
Uppvärmning	172 804	162 830
Utgiftsräntor	12 642	9 711
Vatten	32 769	38 725
Förutbetalda avgifter/hyror	650 113	640 915
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	925 481	889 560

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 021	27 000 021

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Malmö

Rikard Skarp
Ordförande

Andreas Mattsson
Styrelseledamot

Claes Erik Augustsson
Styrelseledamot

Jacob Arnold Kroon
Styrelseledamot

Lars Erik Martin Nilsson
Styrelseledamot

Milad Abdi
Styrelseledamot

Olena Gavryk
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 06:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

HJglDFXSnbg

ENVELOPE ID:

BJgPYQr3WI-HJglDFXSnbg

DOCUMENT NAME:

Brf Svenstorp n:r 4, 746000-1915 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

c9911d00c1dd78e45e57e47918f86660c63e957e121139
6005fb5d322f243a3bbf27c2a278fc50faf17578d458cd5
8b1791d8afd68db205eb27db357fa47786e

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN RIKARD SKARP rikard.skarp@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 16:04 09.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.118.50
2. Lars Erik Martin Nilsson HV71_Rules@yahoo.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:30 09.04.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.118.119
3. Milad Abdi miilad.abdi@live.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:02 09.04.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.119.115
4. OLENA GAVRYK olenagavryk@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:03 09.04.2026 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.96
5. Jacob Arnold Kroon jacob.kroon@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:03 09.04.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.118.101
6. Claes Erik Augustsson claesaugustsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 20:47 09.04.2026 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.118.101
7. ANDREAS MATTSSON Andreas-mattsson@live.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 22:17 09.04.2026 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 89.253.118.89
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 06:43 22.04.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.57

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4, org.nr 746000-1915.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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:

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4 för år 2025 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 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 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:

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 06:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

rJglPKXSnbG

ENVELOPE ID:

rkgPKmr3-g-rJglPKXSnbG

DOCUMENT NAME:

RB Brf Svenstorp nr 4 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

eec35aa0bc4584738b1df35a54a8a307ab7719715c9f0c
f2da92c50ca1363595494edce8e6beef3a60857848f1c23
edb1bf4c10fa1550d201fa9b33acc5dedb5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	22.04.2026 06:42	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	22.04.2026 06:42	Low	IP: 208.56.29.57

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

Attachments

No attachments 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

 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