

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Förening 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är momsregistrerad för den del som avser IMD gällande elförbrukning. Debitering av el på respektive lägenhet sker efter uppmätt förbrukning i efterskott.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dansaren1 och Danserskan 3, föreningen förvärvades 1988 och ligger i Malmö kommun. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens värdeår är 1989. I föreningen finns 64 bostadsrätter om totalt 6 280 kvm. Byggnadernas totala yta är 12 560 kvm. Till varje lägenhet ingår en garageplats.

Styrelsens sammansättning

Freddy Pettersson	Ordförande
Bill Johansson	Sekreterare
Fredrik Sandberg	Styrelseledamot
Per Bromé	Styrelseledamot
Joakim Hylén	Styrelseledamot

Förenings firma tecknas -förutom av styrelsen- av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten samt ett budgetmöte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Teknisk status och avtal

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025.

Ekonomisk förvaltning	Förvaltning Syd
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad
Städning	Giovanni Städ
Fjärrvärme	Eon
El	Eon
Renhållning	VA Syd
Hisservice	Alt hiss
Ventilation-värme	Secon
Tvättstugor	EP-service
Kabel TV/Bredband	Telenor/Ownit

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 263 089	5 061 147	5 041 001	4 898 839	4 870 925
Res. efter finansiella poster	444 368	422 746	-3 171 959	-5 947 803	235 421
Balansomslutning	46 251 777	33 167 093	33 228 946	38 639 893	34 211 590
Soliditet (%)	20,22	26,87	25,54	30,18	51,47
Kassalikviditet (%)	7,63				
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	810	772	772	751	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	54	91,5	74	0
Skuldsättning (kr/kvm)	2 850	1 837	1 899	1 956	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 700	3 674	3 797	3 956	0
Sparande (kr/kvm)	101	496	128	438	0
Räntekänslighet (%)	6,9	5,85	4,92	5,27	0
Energikostnad (kr/kvm)	253	229	109	233	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 280 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 12 560 kvadratmeter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har föreningen slutfört takrenoveringen för detta och tidigare åtgärder har nytt lån upptagits med 13 000 000 kronor. Extra arvode har utgått till Fredrik Sandberg samt Kent Bengtsson, vardera 50% av ett prisbasbelopp. Totalt 57 300 kronor.

Underhåll

2024-2025 färdigställdes arbetet med alla träfasader och plank.

Samtliga entrédörrar i radhusen hyr bytats.

Omläggning/byte av tak inleddes under 2024 och färdigställdes under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 109 st. Under året har 1 överlåtelse skett.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	4 220 012	0	450 000	3 819 572	422 746
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 400 000		-1 400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-900 000		900 000
Balanseras i ny räkning				-77 254	77 254
Årets vinst					444 368
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	950 000	3 742 318	444 368

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst

3 742 318

årets vinst

444 368

4 186 686

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsätts

425 000

Att från yttre fond i anspråk ta

-8 500

i ny räkning överföres

3 770 186

4 186 686

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	5 263 089	5 061 147
Övriga rörelseintäkter	3	<u>40 487</u>	<u>2 202 753</u>
		5 303 576	7 263 900
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4,5	-2 823 984	-5 237 659
Övriga externa kostnader	6	-228 026	-305 960
Personalkostnader	7	-156 053	-175 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	<u>-817 687</u>	<u>-532 213</u>
		-4 025 750	-6 251 536
Rörelseresultat		1 277 826	1 012 364
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 462	42 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-869 920</u>	<u>-632 189</u>
		-833 458	-589 618
Resultat efter finansiella poster		444 368	422 746
Årets resultat		<u>444 368</u>	<u>422 746</u>

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2025-12-31

2024-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

8

44 054 037

44 054 037

32 091 724

32 091 724

Summa anläggningstillgångar

44 054 037

32 091 724

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

8 500

0

Övriga fordringar

9

66 958

498 938

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

301 605

151 250

377 063

650 188

Kassa och bank

Kassa och bank

1 820 677

425 181

Summa kassa och bank

1 820 677

425 181

Summa omsättningstillgångar

2 197 740

1 075 369

SUMMA TILLGÅNGAR

46 251 777

33 167 093

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2025-12-31**2024-12-31****Not**

4 220 012

4 220 012

950 000

450 000

5 170 012

4 670 012

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

3 742 318

3 819 572

444 368

422 746

4 186 686

4 242 318

Summa eget kapital

9 356 698

8 912 330

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11

8 113 109

8 113 109

8 113 109

8 113 109

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

11

27 686 000

14 960 000

374 322

539 831

22 412

1 044

1

68 855

12

699 235

571 924

28 781 970

16 141 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**46 251 777****33 167 093**

Brf Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 277 826	1 012 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		817 687	532 213
Erhållen ränta m.m.		36 462	42 571
Erlagd ränta		-869 920	-632 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 262 055	954 959
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 500	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		281 625	-496 174
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-165 509	-113 080
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		79 824	403 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 449 495	749 186
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	-6 846 891
Ändring kortfristiga finansiella skulder		12 726 000	6 071 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 726 000	-775 000
Förändring av likvida medel		1 395 495	-25 814
Likvida medel vid årets början		425 181	450 995
Likvida medel vid årets slut		1 820 677	425 181

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Stomme	0,83 %
Stammar/värme	1,25 %
Stammar va, fasad, el	2 %
Fönster, yttertak, balkonger	2,5 %
Ventilation, hissar	5 %
Garagebyggnation	2,5 %
IMD	10 %
Laddboxar	6,67%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämman 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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För lokaldelen (garage) är fastighetsskatten 1% av taxeringsvärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 141 166	3 943 968
Hyresint garage/p-plats momsfr	192 000	192 000
Internetanslutning	126 720	126 720
El, moms IMD	168 112	267 205
Debiterad värmekostnad	625 008	520 848
Pantsättningsavgift	10 083	10 406
	5 263 089	5 061 147

I årsavgiften ingår värme, vatten. El debiteras separat efter förbrukning (IMD).

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	0	2 149 430
Övr ersättningar och intäkter	40 487	53 323
	40 487	2 202 753

NOTER

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	238 740	218 845
Entreprenadkost städ	148 314	148 379
Hissbesiktning/ serviceavtal	169 057	186 578
Snöröjning	66 996	61 017
Summa fastighetsskötsel	623 107	614 819

	2025	2024
Reparationer		
Rep. bostad o övrigt	65 630	153 503
Rep.av gem.utrym.	86 898	109 794
Rep av installationer	6 125	82 739
Reparation hissar	33 732	65 348
Rep huskropp utvändigt	5 518	93 253
Rep av markytor köpta tjänster	75 528	9 263
Rep försäkringsskador	10 490	37 808
Summa reparationer	283 921	551 708

	2025	2024
Planerat underhåll		
Underhåll av installationer	0	458 732
Underhåll huskropp utvändigt	0	1 668 231
Underhåll av markytor	0	29 941
Underhåll garage och p-platser	8 500	0
Underhåll bostäder	0	4 071
Summa planerat underhåll	8 500	2 160 975

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	631 051	568 968
Fjärrvärme	677 698	666 280
Vatten	229 007	200 385
Avfallshantering	33 205	109 396
Summa taxebundna kostnader	1 570 961	1 545 029

Summa Total	2 486 489	4 872 531
--------------------	------------------	------------------

Not 5 Övriga driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	92 291	93 399
Kabel TV	56 283	81 521
Bredband/Internet	54 645	85 888
Fastighetsskatt	134 276	104 320
	337 495	365 128

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	0	7 837
Förbrukningsmaterial	3 727	37 296
Revision	28 313	20 481
Arvode förvalningsavtal	89 338	81 309
Konsultkostnad	31 250	67 490
Övriga externa kostnader	75 398	91 547
	228 026	305 960

Not 7 Personal

2025	2024
------	------

NOTER

Löner, ersättningar m.m.

Arvode, ersättningar o sociala kostnader

Styrelsen:

Löner och ersättningar	127 540	150 125
Revisionsarvode	5 880	0
	133 420	150 125
Sociala kostnader	22 633	25 579
Summa styrelse och övriga	156 053	175 704

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	54 973 222	54 973 222
Årets inköp	12 780 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 753 222	54 973 222
Ingående avskrivningar	-22 881 498	-22 349 285
Årets avskrivningar	-817 687	-532 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 699 185	-22 881 498
Utgående redovisat värde	44 054 037	32 091 724
Redovisat värde byggnader	41 257 417	29 295 104
Redovisat värde mark	2 796 620	2 796 620
	44 054 037	32 091 724

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	84 994 000	72 200 000
varav byggnader:	67 897 000	55 000 000

Not 9 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 958	67 292
Andra kortfrist fordringar	0	431 646
	66 958	498 938

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förbet försäkringar	0	92 291
Övr förutb kost/upplup intäkt	124 204	58 959
Takomläggning	177 401	0
	301 605	151 250

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	15520	2,354%	2026-12-30	9 700 000	9 700 000
Stadshypotek	964942	2,436%	2026-05-05	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	986688	2,442%	2026-08-25	4 935 000	4 935 000
Stadshypotek	992651	2,351%	2026-09-24	4 051 000	4 051 000
Förfaller senare än 5 år					
Stadshypotek	706653	1,29%	2031-06-30	8 113 109	0
				35 799 109	27 686 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 113 109
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 299 109

NOTER

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

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Uppl kostnader övrigt	69 455	22 375
	Uppl kost el o värme	150 052	146 467
	Uppl kost vatten	20 261	16 893
	Uppl kost räntor	26 003	17 007
	Förutbetalda avgifter	433 464	369 182
		699 235	571 924

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har påbörjat planering för byte till säkerhetsdörrar inom de närmsta åren.

Not 15 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart

Freddy Pettersson

Bill Johansson

Per Bromé

Fredrik Sandberg

Joakim Hylén

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Sven Arne Hedvall
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 06:55

SENT BY OWNER:

Lisbeth Hillerkrans • 25.05.2026 11:36

DOCUMENT ID:

r1L_70q-IMx

ENVELOPE ID:

Bk_709Wlfx-r1L_70q-IMx

DOCUMENT NAME:

År Svågertorp 1 för sign.pdf

13 pages

SHA-512:

50a82110d607c3f7f9b70e249913391ef3c213b0f99972f
41d4533f659ee4c0ec821a9b8f40bf5a3e3e36a1dca1c18
21b10b84905a1c5679583c55b0146cd1b3

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. Per Bromé perbrome@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 14:01 25.05.2026 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.157.7
2. Bengt Freddy Pettersson freddybfp@outlook.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:59 25.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.157.16
3. Bill Johan Johansson bill.johansson@ownit.nu	 Signed Authenticated	25.05.2026 20:40 25.05.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.85
4. JOAKIM HYLÉN joakimhylen737@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:25 26.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.156.173
5. Johan Ronny Fredrik Sandberg fredrik@ssandiss.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:44 25.05.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 131.229.193.53
6. Sven Arne Kennet Hedvall sven-arne@gp-kran.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 18:33 26.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.70
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 06:55 27.05.2026 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.5

* 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