

Brf Svindersvik i Nacka

Årsredovisning 2023

The lower half of the cover features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Svindersvik i Nacka
769608-6995
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m föreningsstämma</u>
Håkan Norling	Ordförande	2024
Harry Holmberg	Ledamot	2025
Jan Gerschwind	Ledamot	2024
Andreas Berntsson	Ledamot	2025
Bulent Korkut	Ledamot	2025
Karl Abrahamsson	Ledamot	2025
Jonna Fagéus	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Sara Hammarström	Suppleant	2024
Linn Kil	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Sam Hua		Medlemsrevisor	2024
Anders Ericsson	MOORE Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning

Yael Linder		2024
Jonatan Jönsson		2024
Mattias Qvarsell		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av Håkan Norling, Jan Gerschwind och Harry Holmberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun med adresserna Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125. Tomträtten med tillhörande byggnader förvärvades av Stockholmshem AB 2009-07-07 för drygt 335 Mkr. Marken förvärvades sedan av Nacka kommun 2017-06-01, köpeskilling drygt 208 Mkr. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Tomten är bebyggd med två huskroppar som bildar en 90 graders vinkel med totalt 317 lägenheter. Vidare äger föreningen en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande i huvudsak hyrs av Attendo AB för gruppboende och i övrigt används som föreningsyta mm.

Föreningen upplåter 259 lägenheter med bostadsrätt och 58 lägenheter, 35 lokaler samt 262 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsbestånd (varav hyresrätter)

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
26 (4)	66 (15)	202 (34)	16 (3)	7 (2)

Total tomtarea:	21 078 kvm
Total bostadsarea:	24 413 kvm
- varav bostadsrättsarea:	19 900 kvm
- varav hyresrättsarea:	4 513 kvm
Total lokalarea:	4 232 kvm
Total garagearea:	7 592 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Henriksdalsringens Förvaltnings AB har skött den tekniska förvaltningen genom att fortsatt driva ett föreningskontor med personal dit alla boende kan vända sig med allehanda frågor.

Väsentliga avtal

Henriksdalsringens Förvaltning	Mark, trädgård och städning
Spetsudden	Teknisk förvaltning
Telenor	Bredband / TV
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag	Uppvärmning
Spetsudden	Systematiskt brandskyddsarbete
Securitas & Swedsecur	Bevakning & Jour
Hissgruppen Sverige	Serviceavtal hissar
Una Portar	Serviceavtal portar
ElisTextil Service	Serviceavtal mattor
Nomor	Serviceavtal skadedjur
Söderkyl	Serviceavtal tvättutrustning
HLR Konsulten i Sverige	Serviceavtal hjärtstartare
Finopti	Låneupphandling

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 627 112 kr och planerat underhåll för 2 543 176 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2012-04-20 av SBC. Enligt av styrelsen uppdaterad underhållsplan avsätts det 3 490 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 96 kr per kvm.

Hyreslägenheter

Föreningen övertog Stockholmskem AB:s hyreslägenheter och däri ingående VLU (valfritt lägenhetsunderhåll)-avtal med hyresgästföreningen vilket innebär att föreningen ansvarar för vitvaror och våtrum. Ytmaterial åligger hyresgästen att underhålla.

Yttre miljö

Sedan 2020-05-01 tog Henriksdalsringens Förvaltnings AB över skötsel av mark och trädgård. Trädgårdsmästare är anställd och omfattande förbättringsarbeten med röjning av buskar och träd samt nya planteringar har genomförts.

Panncentralen

Panncentralen (Henriksdalsbergets värmecentral enkelt bolag; HVEB) drivs i egen regi tillsammans med BRF Utsikten 1-35. I panncentralens styrelse har Brf Svindersvik i Nacka representerats av Håkan Norling och Kenneth Andersson som ordinarie ledamöter samt Harry Holmberg som suppleant. Solör Bioenergi har ansvarat för driften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, totalt 11 st protokollförda möten.

Styrelsens ord

Bygglov för våra energibesparande investeringar blev klart i slutet av december, varefter vi omedelbart påbörjade det praktiska arbetet med saneringen av asbest och PCB i adresserna 73 - 79. Installation av nya 3-glas fönster + 3-glas dörr på våra balkonger fortskred enligt planerna. Balkongerna tilläggsisolerar och nytt ytmaterial i plåt monteras. Även fönsterbytet ingår i vårt energisparprojekt men påbörjas först under 2023. Entreprenören är Maximalt Montage AB. Planeringsarbetet för de energisparande investeringarna fortgick hela året tillsammans med vår arkitekt Andreas Lönnroth från Axeloth Arkitekter samt Fastighetsägarnas konsultgrupp.

Vi påbörjade bytet till LED belysning i hela fastigheten i mars 2023. Första fasen gjordes i alla garagen. Miljöbelysning Ab är entreprenören.

Återställande efter branden 2022 i verkstaden i garage 83 framskred långsamt pga besvärliga gjutningar av nya pelare och golvbjälklag för att klara hållfastheten för huskroppen. Arbetet beräknas bli klart i juli 2024.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 21 överlåtelse).
Under 2023 har 5 upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 7 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 344 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 352 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.
I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV och telefoni.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	35 567	23 107	22 984	23 369
Resultat efter finansiella poster	7 384	-2 113	-1 081	1 654
Förändring av underhållsfond	947	2 940	3 322	3 022
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	10 574	-841	-242	2 762
Sparande kr / kvm	106	73	90	167
Soliditet (%)	52	49	48	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	707	653	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	40	55	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	676	620	595	605
Bostadshyra kr / kvm	1 115	1 039	1 115	1 065
Lokalhyra kr / kvm	801	738	685	687
Driftskostnad, kr / kvm	368	393	368	308
Energikostnad, kr / kvm	197	218	187	130
Ränta, kr / kvm	144	85	85	94
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	96	96	96	96
Lån, kr / kvm	7 572	7 632	8 022	8 328
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	13 789	14 224	14 608	15 166
Räntekänslighet (%)	19	22	-	-
Snittränta (%)	1,90	1,12	1,06	1,13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	261 305 489	52 633 560	-33 593 358	-2 113 338
Disposition enligt föreningsstämma			-2 113 338	2 113 338
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 543 176	2 543 176	
Årets upplåtelse	17 763 576			
Årets resultat				7 384 051
Vid årets slut	279 069 065	53 580 384	-36 653 520	7 384 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-35 706 696
Årets resultat före fondförändring	7 384 051
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 543 176
Summa över/underskott	-29 269 469
Att balansera i ny räkning	-29 269 469

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	23 812 333	22 257 792
Övriga rörelseintäkter	3	11 754 392	849 308
Summa rörelseintäkter		35 566 725	23 107 100
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-17 495 670	-16 006 872
Övriga kostnader	7	-1 319 157	-1 333 033
Personalkostnader	8	-593 516	-606 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 136 319	-4 213 016
Summa rörelsekostnader		-23 544 662	-22 159 626
Rörelseresultat		12 022 063	947 474
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		573 594	23 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 211 606	-3 084 564
Summa finansiella poster		-4 638 012	-3 060 812
Resultat efter finansiella poster		7 384 051	-2 113 338
Årets resultat		7 384 051	-2 113 338

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	545 767 169	549 903 488
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		543 402	336 045
Summa materiella anläggningstillgångar		546 310 571	550 239 533
Summa anläggningstillgångar		546 310 571	550 239 533
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		165 167	46 042
Övriga fordringar		2 635 588	1 236 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	815 661	885 862
Summa kortfristiga fordringar		3 616 416	2 168 722
Kassa och bank	13	34 721 617	17 368 932
Summa omsättningstillgångar		38 338 033	19 537 654
SUMMA TILLGÅNGAR		584 648 604	569 777 187

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 069 065	261 305 489
Underhållsfond		53 580 384	52 633 560
Summa bundet eget kapital		332 649 449	313 939 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 653 520	-33 593 357
Årets resultat		7 384 051	-2 113 338
Summa fritt eget kapital		-29 269 469	-35 706 695
Summa eget kapital		303 379 980	278 232 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	231 693 868	178 875 000
Summa långfristiga skulder		231 693 868	178 875 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	42 699 168	97 682 923
Leverantörsskulder		3 054 768	1 367 936
Skatteskulder		80 562	58 375
Övriga skulder		43 200	9 877 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 697 058	3 682 770
Summa kortfristiga skulder		49 574 756	112 669 833
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		584 648 604	569 777 187

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 022 063	947 474
Avskrivningar	4 136 319	4 213 016
	16 158 382	5 160 490
Erhållen ränta	573 594	23 752
Erlagd ränta	-5 211 606	-3 084 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	11 520 370	2 099 678
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 652 820	420 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 111 322	10 178 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 756 228	12 698 654
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 357	56 741
Förändring fordran hos intresseföretag	205 125	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 232	56 741
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	17 763 576	7 317 498
Amortering av låneskulder	-2 164 887	-14 133 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 598 689	-6 815 781
Årets kassaflöde	17 352 685	5 939 614
Likvida medel vid årets början	17 368 932	11 429 318
Likvida medel vid årets slut	34 721 617	17 368 932

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Lås och passersystem	10 år
Föreningslokal och övernattningsslägenhet	10 år
Undercentraler och värmesystem	40 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	13 462 235	12 053 441
Hyror bostäder	5 031 665	5 165 455
Hyror lokaler	3 237 207	3 125 850
Hyror p-platser/garage	2 075 382	1 909 122
Övriga objekt	5 844	3 924
Summa	23 812 333	22 257 792

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV och telefoni.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	662 931	697 914
El	21 336	18 165
Debiterade tillval	1 254	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	32 800	32 400
Överlåtelseavgifter	23 004	26 378
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 118	-
Övriga intäkter	10 531 535	74 451
Försäkringsersättningar	466 414	-
Summa	11 754 392	849 308

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 9 754 000 kr i form av bidrag Länsstyrelsen, 315 990 kr i form av elstöd, 107 810 kr i form av vidarefaktureringar, 331 500 kr i form av uthyrning av "gula huset" och 16 464 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	385 876	51 009
Lokaler	103 725	1 400
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 840	28 303
Armatyrer, gemensamma utrymmen	2 210	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 788	83 509
Övrigt, gemensamma utrymmen	57 809	190 700
VA & sanitet, installationer	84 595	113 117
Värme, installationer	15 328	-
Ventilation, installationer	44 647	59 583
El, installationer	12 030	5 450
Hiss	282 326	48 547
Övriga installationer	3 925	1 734
Huskropp	4 223	6 632
P-platser/garage	10 447	50 992
Vattenskador	86 231	386 294
Brandskador	448 112	193 101
Övrigt	-	739
Summa	1 627 112	1 221 110

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	61 925
Armaturer, gemensamma utrymmen	513 461	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	425 821
VA & sanitet, installationer	37 765	-
Ventilation, installationer	206 059	-
Hiss	113 450	-
Hus kropp, fönster	1 672 441	61 917
Summa	2 543 176	549 663

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	825 713	803 523
Teknisk förvaltning	1 925 427	1 679 033
Städning	493 115	488 279
Sotning	2 123	-
Besiktningkostnader	53 850	135 959
Bevakningskostnader	75 545	288 881
Gångbanerenshållning	-	17 112
Snöröjning	91 650	104 348
Serviceavtal	330 395	299 704
Förbrukningsinventarier	7 415	11 289
Förbrukningsmaterial	199 158	193 526
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	89 308
El	987 929	1 360 308
Uppvärmning	4 124 534	4 662 795
Vatten och avlopp	2 019 394	1 865 987
Avfallshantering	881 166	910 017
Försäkringar	463 904	426 336
Systematiskt brandskyddsarbete	-	11 765
Tomträttsavgälder	300	300
Hyressättningsavgift	8 896	8 896
Kabel-TV	209 933	254 765
Bredband	603 681	602 037
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	21 254	21 931
Summa	13 325 382	14 236 099

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	11 619
Kostnader för transportmedel	62	75
Frakter och transporter	625	-
Reklam och PR	-	4 810
Kontorsmateriel och trycksaker	11 956	20 724
Tele och post	62 723	61 128
Förvaltningskostnader	612 470	599 388
Revision	61 014	53 392
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5	26 221
Jurist- och advokatkostnader	142 792	352 439
Bankkostnader	5 220	1 807
IT-tjänster	8 814	1 716
Övriga externa tjänster	326 856	156 496
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 700	14 371
Övriga externa kostnader	68 920	28 847
Summa	1 319 157	1 333 033

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	500 000	500 000
Föreningsvald revisor	5 000	-
Utbildning	-	5 176
Summa	505 000	505 176
Sociala avgifter	88 516	101 529
Summa	593 516	606 705

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	4 136 319	4 213 016
Summa	4 136 319	4 213 016

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	376 262 748	376 262 748
-Mark	214 916 520	214 916 520
	<u>591 179 268</u>	<u>591 179 268</u>
Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
	<u>591 179 268</u>	<u>591 179 268</u>
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-41 275 780	-37 062 764
	<u>-41 275 780</u>	<u>-37 062 764</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 136 319	-4 213 016
	<u>-4 136 319</u>	<u>-4 213 016</u>
	<u>-45 412 099</u>	<u>-41 275 780</u>
Redovisat värde	545 767 169	549 903 488
<i>Varav</i>		
Byggnader	330 850 649	334 986 968
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	543 402	336 045
Taxeringsvärden		
Bostäder	546 000 000	546 000 000
Lokaler	32 200 000	32 200 000
Totalt taxeringsvärde	578 200 000	578 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>291 000 000</i>	<i>291 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	966 356	966 356
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	966 356	966 356
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-966 356	-966 356
	-966 356	-966 356
<i>Utgående avskrivningar</i>	-966 356	-966 356
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	809 762	857 474
Upplupna intäkter	5 899	28 388
Summa	815 661	885 862

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 781 238	15 815 702
Placeringskonto SBAB	13 810 325	1 553 230
Placeringskonto Handelsbanken	130 054	-
Placeringskonto SBAB	12 000 000	-
Summa	34 721 617	17 368 932

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 699 168	97 682 923
Förfaller 2-5 år från balansdagen	231 693 868	178 875 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	274 393 036	276 557 923

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	274 393 036	276 557 923
Summa	274 393 036	276 557 923

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,030 %	2025-05-19	26 616 847	-	215 658	26 401 189
SBAB	4,030 %	2025-05-19	26 816 076	-	199 229	26 616 847
SBAB	0,540 %	2024-03-13	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	3,250 %	2026-07-09	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	0,890 %	2023-05-10	12 500 000	-	12 500 000	-
SBAB	3,610 %	2027-05-19	30 000 000	-	-	30 000 000
SBAB	0,930 %	2025-05-09	65 625 000	-	1 750 000	63 875 000
SBAB	0,870 %	2026-03-13	59 000 000	-	-	59 000 000
Nordea	4,536 %	2024-05-10	-	12 500 000	-	12 500 000
Summa			276 557 923	12 500 000	14 664 887	274 393 036

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	696 697	689 955
Upplupna räntekostnader	82 834	19 167
Förutbetalda intäkter	2 243 281	2 056 194
Upplupna revisionsarvoden	58 000	52 000
Upplupna driftskostnader	616 246	865 454
Summa	3 697 058	3 682 770

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	331 710 000	331 710 000
Summa ställda säkerheter	331 710 000	331 710 000

Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Norling
Styrelseordförande

Jan Gerschwind

Harry Holmberg

Jonna Fagéus

Andreas Berntsson

Bulent Korkut

Karl Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
MOORE Allegretto AB

Sam Hua
Medlemsrevisor



Bokslut 2023 - Brf Svindersvik i Nacka

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 02:40PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

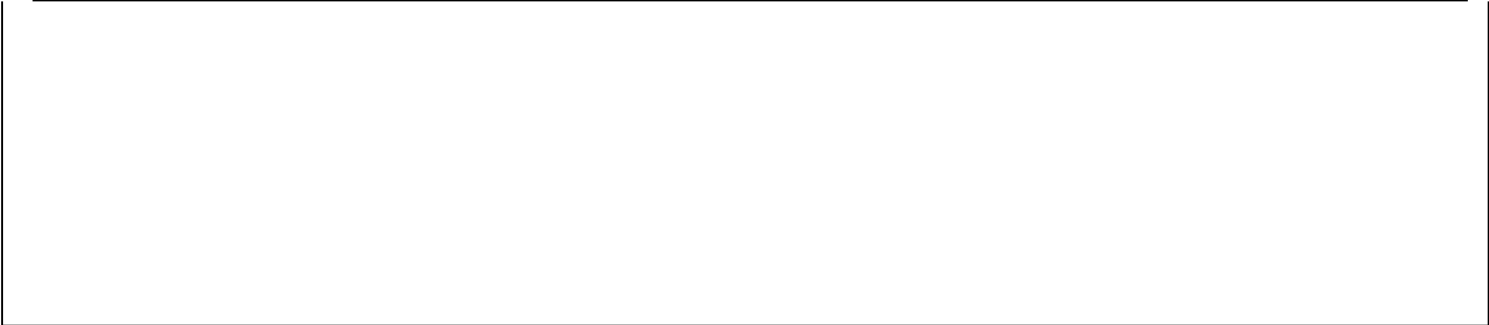
DOKUMENTNUMMER:

6638B9696B5C4

MAJ 08 2024 02:40PM


Deltagare





Maj 06 2024
01:21PM Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna


Maj 07 2024
12:57PM Håkan Norling granskade dokumentet:

Maj 07 2024
12:58PM  HÅKAN NORLING signerade dokumentet


Maj 06 2024
03:01PM Jan-Erik Gerschwind granskade dokumentet:

Maj 06 2024
03:02PM  Jan-Erik Gerschwind signerade dokumentet


Maj 06 2024
01:53PM Harry Holmberg granskade dokumentet:

Maj 06 2024
01:54PM  HARRY HOLMBERG signerade dokumentet

Maj 06 2024
01:31PM Jonna Fagéus granskade dokumentet:

Maj 06 2024
01:32PM  JONNA CAROLINA FAGÉUS signerade dokumentet


Maj 07 2024
08:14AM Andreas Berntsson granskade dokumentet:

Maj 07 2024
08:17AM  Per Andreas Berntsson signerade dokumentet


Maj 07 2024
11:14AM Bulent Korkut granskade dokumentet:

Maj 07 2024
06:21PM  BULENT KORKUT signerade dokumentet


Maj 06 2024
03:53PM Karl Abrahamsson granskade dokumentet:

Maj 06 2024
03:54PM  KARL ABRAHAMSSON signerade dokumentet

Maj 07 2024
09:38PM Sam Hua granskade dokumentet:

Maj 07 2024
09:40PM  SAM HUA signerade dokumentet

Maj 08 2024
02:31PM Anders Ericsson granskade dokumentet:

Maj 08 2024
02:40PM  Bo Anders Christer Ericsson signerade dokumentet

Maj 08 2024
02:40PM Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svindersvik i Nacka org.nr 769608-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svindersvik i Nacka för år räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en

grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för år 2023 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Sam Hua
Medlemsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
10.05.2024 09:45
SENT BY OWNER:
Anders Ericsson · 08.05.2024 14:43
DOCUMENT ID:
SyF_XgYMC
ENVELOPE ID:
SkuOXxtMR-SyF_XgYMC

DOCUMENT NAME:
Svindersvik.pdf
4 pages

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAM HUA	Signed	10.05.2024 09:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/10/02)
	Authenticated	10.05.2024 09:43	Low	
2. Bo Anders Christer Ericsson	Signed	10.05.2024 09:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07)
	Authenticated	10.05.2024 09:45	Low	

* 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



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

