



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 85:2	1993	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 96 bostadsrätter om totalt 9 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 9946 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Holmberg	Ordförande
Eva Cristina Velázquez De Castro	Styrelseledamot
Birgitta Myrle	Styrelseledamot
Tappen Kuusela	Styrelseledamot
Ylva Källén	Styrelseledamot
Christian Gärtner	Suppleant
John Lemchen	Suppleant

Valberedning

Robert Eles
Soile Kurkaa

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Walkendorff Internrevisor
Oscar Westerlund Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
 - Spolning av avloppsstammar
 - Digital bokningstavla för tvättstuga, gym, bastu samt pergola.
 - Renovering av föreningens gym
 - Relaxrum vid bastu
 - Digitala informationstavlor vid entréerna i hus 6 och 8
- 2022** ● Ommålning golv och ytskikt, källare och tvättstuga - Hus 6 och 8
 - Installation av digitala tavlor för bokning av tvättstuga, bastu samt pergolan
- 2021** ● Installation av matavfallsmolok
 - Installation av bergvärme
- 2020** ● Utbyte av radiatorventiler
 - Ledbelysning
 - Trädgård
 - Frånluftsfläkt - Hus 8
 - Återinstallation av inluftsfläktar - Hus 6 och hus 8
- 2019-2020** ● Radonmätning
- 2019** ● Renovering av uteplatser på markplan - 2 lägenheter hus 6
 - Trädgård - Underhåll
 - Gemensam uteplats - Utökning av pergolan
 - Frånluftsfläkt - Hus 6
 - Renovering av bastun
 - Energikartläggning - Energisystemen
- 2018-2019** ● Fasadenovering ink nya balkonger och inglasningar - Hus 8

- 2018** ● Ny takbeläggning - Hus 6 och hus 8
Renovering av kungsaltaner och piskbalkonger samt taksprång - Hus 6 och hus 8
- 2017-2018** ● Fasadrenovering inkl nya balkonger och inglasningar - Hus 6
- 2017** ● LED belysning hissplan&trapphus - Hus 6 och hus 8
- 2016** ● Fönsterbyte - Hus 8
- 2015** ● Fönsterbyte - Hus 6
Hissarna - Byte av datorer till 4 hissar
- 2013-2014** ● Tvättstugor - Ventilation, golvbeläggning, målning
- 2012** ● Installation av fiberlan
- 2011-2012** ● Hissarna - Byte till nya maskiner och korgar
Tvättstugor - Byte av tvättmaskiner
Rörstambyte - Stambytt. Nya våtdelar.
- 2011** ● Sophantering - Moloker för hushållssopor

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Nacka Drift och Skötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Städning, entrémattor	ISS Facility Services
Service av hissar	Nacka Hisservice
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Besiktning av hissar	Dekra
Fjärrvärme, funktionskontroll	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa Filial
Maskiner tvättstugor	Söder Kyl
Indoor Energy	Drift Bergvärme
Cirkla recycling	Avfall
PreZero recycling	Glas och tidningar

Övrig verksamhetsinformation

Digitala bokningstavlor har införskaffats till båda husen. Bokning av tvättstugor, gym, bastu samt pergolan sker via en app.

Föreningens gym renoverades under året. Ny utrustning köptes och ommålning av ytan har skett.

Vid bastun har ett relaxrum inretts med loungemöbler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna med 4,6 % från och med den 1 april 2023.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi finns det en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Övriga uppgifter

Styrelsen har kontinuerligt informerat medlemmarna om vad som händer i föreningen genom de digitala tavlorna i entréerna samt genom informationsbladet 6-8 Nytt.

Under våren och hösten hölls trädgårdsdagar och medlemmarna har tillsammans fixat i trädgården. Vid dessa tillfällen har även container hyrts in för att ge medlemmarna möjlighet att kasta grovsopor m.m.

I samband med höstens trädgårdsdag bjöds det på kebab och dryck.

Styrelsen har rensat i cykelrummen och övergivna cyklar har skänkts bort för cykel återvinning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 295 334	7 266 403	7 256 526	7 248 718
Resultat efter fin. poster	-649 408	313 728	304 005	1 011 225
Soliditet (%)	38	37	37	34
Yttre fond	4 670 029	4 287 154	3 638 279	3 368 279
Taxeringsvärde	237 000 000	237 000 000	181 000 000	181 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	703	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 925	8 248	8 248	8 541
Skuldsättning per kvm totalyta	7 387	7 689	7 561	7 890
Sparande per kvm totalyta	184	254	249	320
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	109	31	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	44	84	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	43	53	37
Energikostnad per kvm totalyta	184	196	168	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,27	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 542 976	-	-	23 542 976
Upplåtelseavgifter	38 426 967	-	-	38 426 967
Fond, yttre underhåll	4 287 154	-57 125	440 000	4 670 029
Balanserat resultat	-20 220 441	370 853	-440 000	-20 289 588
Årets resultat	313 728	-313 728	-649 408	-649 408
Eget kapital	46 350 384	0	-649 408	45 700 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 849 588
Årets resultat	-649 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-440 000
Totalt	-20 938 966

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	95 000
Balanseras i ny räkning	-20 843 996

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 295 334	7 266 403
Övriga rörelseintäkter	3	236 610	1 740
Summa rörelseintäkter		7 531 944	7 268 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 452 593	-3 262 361
Övriga externa kostnader	9	-252 759	-280 504
Personalkostnader	10	-270 233	-274 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 180 098	-2 159 130
Summa rörelsekostnader		-6 155 683	-5 976 985
RÖRELSERESULTAT		1 376 261	1 291 158
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 455	23 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 111 125	-1 000 432
Summa finansiella poster		-2 025 670	-977 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-649 408	313 728
ÅRETS RESULTAT		-649 408	313 728

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	115 304 648	117 470 826
Maskiner och inventarier	13	59 154	73 074
Summa materiella anläggningstillgångar		115 363 802	117 543 900
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 368 802	117 548 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 302	27 263
Övriga fordringar	15	2 172 555	2 662 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	103 015	148 841
Summa kortfristiga fordringar		2 286 872	2 838 641
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 816 249	3 849 537
Summa kassa och bank		2 816 249	3 849 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 103 121	6 688 178
SUMMA TILLGÅNGAR		120 471 923	124 237 077

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 969 943	61 969 943
Fond för yttre underhåll		4 670 029	4 287 154
Summa bundet eget kapital		66 639 972	66 257 097
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 289 588	-20 220 441
Årets resultat		-649 408	313 728
Summa ansamlad förlust		-20 938 996	-19 906 713
SUMMA EGET KAPITAL		45 700 976	46 350 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 000 000	42 500 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	42 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 470 000	33 970 000
Leverantörsskulder		119 455	220 688
Skatteskulder		20 949	14 799
Övriga kortfristiga skulder		3 900	9 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 156 643	1 171 464
Summa kortfristiga skulder		50 770 947	35 386 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 471 923	124 237 077

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 376 261	1 291 158
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 180 098	2 159 130
	3 556 359	3 450 288
Erhållen ränta	85 455	23 003
Erlagd ränta	-2 004 517	-945 475
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 637 298	2 527 816
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 297	-68 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-222 354	313 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 474 241	2 772 597
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-370 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-370 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 525 760	2 402 597
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 457 554	4 054 956
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 931 794	6 457 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 517 520	6 517 342
Hysesintäkter bostäder	768 733	742 119
Pantsättningsavgift	5 250	6 762
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämnning	-3	180
Summa	7 295 334	7 266 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	176 749	0
Övriga intäkter	59 861	1 740
Summa	236 610	1 740

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	149 926	174 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 953	16 842
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 381	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 814	20 450
Städning enligt avtal	233 925	214 560
Hissbesiktning	5 568	6 604
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 875	0
Brandskydd	464	9 500
Gårdkostnader	14 785	10 774
Gemensamma utrymmen	68 037	11 058
Snöröjning/sandning	80 956	59 365
Serviceavtal	33 052	74 579
Mattvätt/Hyrmattor	21 471	14 129
Förbrukningsmaterial	11 089	7 249
Summa	685 296	619 609

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	23 558	0
Bostadsrättslägenheter	464	0
Tvättstuga	32 983	57 692
Trapphus/port/entr	2 093	11 789
Källarutrymmen	1 209	0
Sophantering/återvinning	6 167	0
Dörrar och lås/porttele	13 417	7 335
Övriga gemensamma utrymmen	17 119	0
VVS	2 017	3 006
Hissar	312 043	96 864
Fönster	580	0
Balkonger/altaner	514	0
Summa	412 164	176 686

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	95 000	0
Hiss	0	57 125
Summa	95 000	57 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	659 045	1 088 907
Uppvärmning	391 766	433 010
Vatten	774 750	428 721
Sophämtning/renhållning	47 823	175 991
Grovsopor	20 817	11 772
Summa	1 894 201	2 138 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	117 916	62 674
Kabel-TV	51 098	46 357
Bredband	18 208	5 052
Övriga fastighetskostnader	15 043	0
Fastighetsskatt	163 667	156 457
Summa	365 932	270 540

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 941	626
Tele- och datakommunikation	6 736	11 836
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Styrelseomkostnader	0	4 350
Fritids och trivselkostnader	5 623	5 151
Föreningskostnader	19 371	19 211
Förvaltningsarvode enl avtal	87 628	147 567
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Korttidsinventarier	49 339	27 236
Administration	33 010	16 779
Konsultkostnader	2 786	9 726
Bostadsrätterna Sverige	7 980	7 860
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	252 759	280 504

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	210 000	173 568
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	1 000
Övriga arvoden	0	45 495
Arbetsgivaravgifter	61 233	54 927
Summa	270 233	274 990

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 106 943	1 000 266
Dröjsmålsränta	4 142	0
Övriga räntekostnader	40	166
Summa	2 111 125	1 000 432

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 325 121	127 955 121
Årets inköp	0	370 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 325 121	128 325 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 854 295	-8 709 083
Årets avskrivning	-2 166 178	-2 145 212
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 020 473	-10 854 295
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 304 648	117 470 826
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 288 313</i>	<i>15 288 313</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark	114 000 000	114 000 000
Summa	237 000 000	237 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	443 938	443 938
Utgående anskaffningsvärde	443 938	443 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-370 864	-356 946
Avskrivningar	-13 920	-13 919
Utgående avskrivning	-384 784	-370 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 154	73 074

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 393	29 903
Klientmedel	0	1 554 393
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	24 617	24 617
Transaktionskonto	1 047 371	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 624
Summa	2 172 555	2 662 537

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 625	44 164
Förutbet försäkr premier	77 969	91 927
Förutbet kabel-TV	13 425	12 750
Förutbet bredband	2 996	0
Summa	103 015	148 841

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	4,85 %	9 000 000	11 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,75 %	10 000 000	11 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	0,86 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,74 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,08 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,49 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-09-30	0,51 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,66 %	11 970 000	11 970 000
Summa			73 470 000	76 470 000
Varav kortfristig del			49 470 000	33 970 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 470 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	25 000	5 075
Uppl kostn el	118 634	249 589
Uppl kostnad Värme	38 741	44 261
Uppl kostnad Extern revisor	0	25 000
Uppl kostn räntor	209 070	102 462
Uppl kostnad arvoden	109 403	97 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 374	30 666
Förutbet hyror/avgifter	621 421	616 811
Summa	1 156 643	1 171 464

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	84 970 000	84 970 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Gemensamt gruppavtal med Telia har tecknats för bredband och TV. Avtalet börjar gälla den 26 januari 2024.

Underskrifter

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

Nacka

Birgitta Myrle
Styrelseledamot

Eva Cristina Velázquez De Castro
Styrelseledamot

Per Holmberg
Ordförande

Tappen Kuusela
Styrelseledamot

Ylva Källén
Styrelseledamot

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

Lena Walkendorff
Internrevisor

Oscar Westerlund
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 08:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 14:28

DOCUMENT ID:

rkWNPuUGzC

ENVELOPE ID:

r1VDOIMG0-rkWNPuUGzC

DOCUMENT NAME:

Brf Svindersvik 6-8, 716421-6793 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Eva Cristina Velázquez De Castro cristina.velazquez@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:35 03.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/07) IP: 213.64.35.203
2. YLVA KÄLLÉN ylva.kallen@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:17 03.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/09) IP: 81.233.63.3
3. TAPPEN KUUSELA tamaraso@outlook.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:24 03.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/13) IP: 217.213.133.120
4. PER HOLMBERG per.holmberg@se.issworld.com	Signed Authenticated	04.05.2024 09:11 04.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/24) IP: 78.68.204.7
5. BIRGITTA MYRLE birgittamyrl@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 09:31 05.05.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/23) IP: 188.126.80.8
6. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed Authenticated	06.05.2024 07:13 06.05.2024 07:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/05) IP: 185.40.185.184
7. LENA WALKENDORFF lenawa30@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 08:17 06.05.2024 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/30) IP: 217.151.207.148

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i **Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8**
Org.nr. 716421-6793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8 för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 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 misstag, 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 misstag, 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8 för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 revisionssed 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

Lena Walkendorff
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 07:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 14:28

DOCUMENT ID:

BJXEW_UGzA

ENVELOPE ID:

HyxEPuUFMA-BJXEW_UGzA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Gemensam revision 2023-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA WALKENDORFF lenawa30@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 14:17 05.05.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/30) IP: 78.69.50.104
2. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed Authenticated	06.05.2024 07:11 06.05.2024 07:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/05) IP: 185.40.185.184

* 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