



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svinningehusen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i förening fastigheter upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartgarn 2:317	2018	Stockholm
Svartgarn 2:585	2018	Stockholm
Svartgarn 2:338	2018	Stockholm
Svartgarn 2:664	2019	Stockholm
Svartgarn 2:663	2019	Stockholm
Svartgarn 2:662	2019	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2020

Värdeår är 2018, 2019 och 2020.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 220 kvm. Byggnadernas totalyta är 2220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Elliott	Ordförande
Anna Widin	Styrelseledamot
Carl-Magnus Broström	Styrelseledamot
Johan Erik Josef Cornelius	Styrelseledamot
Robert Strömqvist	Suppleant

Valberedning

Peter Assio
Anna Rybecker

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Samuel Douglas Bjälkemo Revisor Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vatten, avlopp och avfall	Roslagsvatten
Vägförening	Hästängsudds Vägförening
Bank	Handelsbanken
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Långgivare	SBAB Bank AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret genomfördes en avgiftshöjning för att möta föreningens ökade kostnader. Största kostnadsökningen är ränta på föreningens lån där bunden villkorsperioden löpte ut under mars månad. Ingen avgiftshöjningar är budgeterat för 2024.

Övriga uppgifter

Hästängsudds vägförening har beslutade att förändra debiteringsmodell för vägavgiften. Tidigare beräknades avgiften på antalet fastigheter föreningen äger. Från och med år 2023 beräknas avgiften på antalet bostäder i föreningen vilket uppgår till 24.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 524 545	1 156 796	1 156 616	1 124 190
Resultat efter fin. poster	-1 626 977	-1 279 413	-1 487 469	-1 575 682
Soliditet (%)	71	72	72	72
Yttre fond	396 000	297 000	198 000	99 000
Taxeringsvärde	56 122 000	56 122 000	56 122 000	14 461 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	686	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 130	13 197	13 264	13 331
Skuldsättning per kvm	13 130	13 197	13 264	13 331
Sparande per kvm	67	223	129	90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	81	111	55
Energikostnad per kvm	51	81	111	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	-	-	-
Räntekänslighet	19,14	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

En avgiftshöjning genomfördes i mars 2023 för att möta föreningens ökade kostnader.

Styrelsen bedömer att ekonomin är i balans då kassaflödesanalysen tydligt visar att det är avskrivningarna som ger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	78 690 790	-	-	78 690 790
Fond, yttre underhåll	297 000	-	99 000	396 000
Balanserat resultat	-2 863 794	-1 279 413	-99 000	-4 242 207
Årets resultat	-1 279 413	1 279 413	-1 626 977	-1 626 977
Eget kapital	74 844 583	0	-1 626 977	73 217 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 143 207
Årets resultat	-1 626 977
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 000
Totalt	-5 869 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 869 185

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	1 524 545	1 156 796
Övriga rörelseintäkter	3	500	5 751
Summa rörelseintäkter		1 525 045	1 162 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-324 805	-217 245
Övriga externa kostnader	7	-83 591	-124 831
Personalkostnader	8	-31 540	-31 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 740	-1 774 755
Summa rörelsekostnader		-2 214 676	-2 148 371
RÖRELSERESULTAT		-689 631	-985 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 848	1 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-948 194	-295 324
Summa finansiella poster		-937 346	-293 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 626 977	-1 279 413
ÅRETS RESULTAT		-1 626 977	-1 279 413

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	92 243 092	93 903 124
Markanläggningar	11	9 574 104	9 688 812
Summa materiella anläggningstillgångar		101 817 197	103 591 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 817 197	103 591 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 978	5 382
Övriga fordringar	12	557 042	619 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 923	28 127
Summa kortfristiga fordringar		609 943	652 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		152 436	49 863
Summa kassa och bank		152 436	49 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		762 379	702 734
SUMMA TILLGÅNGAR		102 579 575	104 294 671

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 690 790	78 690 790
Fond för yttre underhåll		396 000	297 000
Summa bundet eget kapital		79 086 790	78 987 790
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 242 207	-2 863 794
Årets resultat		-1 626 977	-1 279 413
Summa ansamlad förlust		-5 869 185	-4 143 207
SUMMA EGET KAPITAL		73 217 605	74 844 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 243 713	7 280 813
Summa långfristiga skulder		7 243 713	7 280 813
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	21 904 651	22 016 079
Övriga kortfristiga skulder		14 740	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 866	152 696
Summa kortfristiga skulder		22 118 257	22 169 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 579 575	104 294 671

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-689 631	-985 824
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 774 740	1 774 755
	1 085 109	788 931
Erhållen ränta	10 848	1 735
Erlagd ränta	-948 194	-295 324
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 763	495 342
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	82 810	-103 881
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 410	-400 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290 983	-9 364
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-148 528	-148 528
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 528	-148 528
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 455	-157 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	566 994	724 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	709 449	566 994

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svinningehusen 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 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:

Markanläggningar	1 - 2 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 327 416	1 070 346
Vatten	195 816	83 364
Pantsättningsavgift	0	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	-54
Summa	1 524 545	1 156 796

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	500	5 751
Summa	500	5 751

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	550
Summa	0	550

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	114 225	179 329
Sophämtning/renhållning	63 840	61 104
Grovsopor	0	3 070
Summa	178 065	243 503

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	70 015	67 175
Samfällighetsavgifter	76 725	7 440
Korr. fastighetsskatt	0	-101 423
Summa	146 740	-26 808

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 754	1 554
Inkassokostnader	0	517
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3 610
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	68 125
Föreningskostnader	1 600	450
Förvaltningsarvode enl avtal	42 980	41 770
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Administration	2 331	7 950
Föreningsavgifter	0	855
Summa	83 591	124 831

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Arbetsgivaravgifter	7 540	7 540
Summa	31 540	31 540

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	948 194	291 817
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 576
Övriga räntekostnader	0	931
Summa	948 194	295 324

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 572 067	99 572 067
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 572 067	99 572 067
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 668 943	-4 008 903
Årets avskrivning	-1 660 032	-1 660 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 328 975	-5 668 943
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 243 092	93 903 124
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 014 947</i>	<i>34 014 947</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 402 000	32 402 000
Taxeringsvärde mark	23 720 000	23 720 000
Summa	56 122 000	56 122 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 085 311	10 085 311
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 085 311	10 085 311
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-396 499	-281 784
Årets avskrivning	-114 708	-114 715
Utgående ackumulerad avskrivning	-511 207	-396 499
Utgående restvärde enligt plan	9 574 104	9 688 812

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29	102 231
Klientmedel	0	325 464
Transaktionskonto	137 069	0
Borgo räntekonto	419 944	191 667
Summa	557 042	619 362

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	29 923	28 127
Summa	29 923	28 127

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-02-14	1,37 %	2 435 312	2 447 720
SBAB	2024-02-14	4,97 %	2 435 312	2 447 720
SBAB	2025-02-12	1,69 %	4 845 501	4 870 193
SBAB	2024-03-18	4,50 %	19 432 239	19 531 259
Summa			29 148 364	29 296 892
Varav kortfristig del			21 904 651	22 016 079

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 405 724 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	25 000
Uppl kostnad arvoden	24 000	24 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 540	7 540
Förutbet hyror/avgifter	142 326	96 156
Summa	198 866	152 696

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 700 000	47 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under sommaren drabbades föreningen av en vattenskada som påverkade en bostad. Bostaden beräknas vara återställd under början av 2024. Då skadan uppkommit av försumlighet regleras kostnader för återställande genom medlemmens försäkringsbolag. Den bostad som tidigare vintrar haft problem med frusna vattenledning vid låg utomhus temperatur är nu åtgärdad.

Underskrifter

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

Österåker

Anna Widin
Styrelseledamot

Carl-Magnus Broström
Styrelseledamot

Johan Elliott
Ordförande

Johan Erik Josef Cornelius
Styrelseledamot

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

Mazars AB
Samuel Douglas Bjälkemo
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA WIDIN

Styrelseledamot

Serienummer: 5a166502f15a57[...]61b261bf08f3b

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-06-14 11:01:05 UTC



Johan Erik Josef Cornelius

Styrelseledamot

Serienummer: fe8e89b75d849e[...]d8ec9056b70e4

IP: 185.130.xxx.xxx

2024-06-14 11:05:53 UTC



Carl-Magnus Broström

Styrelseledamot

Serienummer: fd89e77fb1eeb4[...]e5fef16e0fe99

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-14 11:19:40 UTC



JOHAN ELLIOTT

Styrelseledamot

Serienummer: c6d27905324f93[...]551c7d1007252

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-14 11:22:47 UTC



SAMUEL BJÄLKEMO

Revisor

Serienummer: e7e33d2ab98ce8[...]dac2d23468fe9

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-06-14 12:28:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>