

Årsredovisning 2024

Brf Svartviken

769611-2957



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svartviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-03. Stadgarna registrerades 2021-06-21.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängens Kyrkby 2:287	2005	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 8081 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Styrelseledamot
Christina Casselholm	Styrelseledamot
Karl-Erik Lindholm	Styrelseledamot
Maria Ljung Jonsson	Styrelseledamot
Bengt Åke Lindberg	Suppleant
Henrik Forsström	Suppleant

Valberedning

Lars-Erik Persson
Tarja Kallio

Firmateckning

Styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Planerade underhåll

- 2024
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd
 - Samtliga ventilationsfilter i lägenheterna byttes ut
 - Solceller monterades på punkthusen för att minska elkostnaderna enligt stämmobeslut. Anläggningen kopplades in i januari 2024.
 - Läckage från hängrännor och takfot på 6d-f åtgärdades

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnätsleverantör	E.ON
IMD	Techem
Internet	Bredband2
Luftfilter	Provenco AB
Markskötsel	Sweax AB
Parkeringsövervakning	Aimo park
Städning	Glans & Fresh
Systematiskt Brandskydd	Presto
Teknisk förvaltare	Sweax AB
TV	Telenor
Värme och ventilation	Enex AB
Elleverantör	Skellefteå kraft
Hissunderhåll	Stockholms hiss-service AB

Övrig verksamhetsinformation

Efterfrågan på laddplatser för elbilar fortsätter att öka. Styrelsen har därför beslutat investera i ytterligare laddplatser. Totalt finns nu 18 uttag för laddning av elbilar. Föreningen har sökt och fått statligt investeringsstöd även för dessa platser.

Mindre cykelställ monterades vid varje port, enligt stämmans beslut.

Brandsyn för våra byggnader har genomförs vid två tillfällen utan några allvarliga anmärkningar. Som vanligt sattes en julgran upp till advent

Som vanligt sattes en julgran upp till advent

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 10% från årsskiftet 23/24 för att täcka ökade driftskostnader och täcka eventuella höjda räntekostnader.

Två av våra lån omsattes under året. Vi antog offerter från Handelsbanken till en ränta på drygt 2,6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 131 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 791 509	6 283 002	5 828 113	5 690 320
Resultat efter fin. poster	-184 585	-321 358	-440 475	-251 926
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	1 741 908	1 775 048	1 707 702	2 020 018
Taxeringsvärde	146 934 000	146 934 000	146 934 000	118 736 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	751	692	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	88,2	89,5	89,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 909	7 988	8 054	8 140
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 463	7 537	8 054	8 140
Sparande per kvm totalyta, kr	191	169	134	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	122	129	175	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	25	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	154	208	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,88	1,19	1,10
Räntekänslighet (%)	9,74	10,64	11,64	12,14

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 el (totalt 331 140 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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. Höjningen av avgiften vid årsskiftet 2023/2024 och 2024/2025 är avsedd att skapa balans mellan utgifter kostnader. Satsningarna på solceller mm syftar till att minska elkostnaderna i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	101 432 000	-	-	101 432 000
Fond, yttre underhåll	1 775 048	-	-33 140	1 741 908
Balanserat resultat	4 357 488	-321 358	33 140	4 069 270
Årets resultat	-321 358	321 358	-184 585	-184 585
Eget kapital	107 243 178	0	-184 585	107 058 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 069 270
Årets resultat	-184 585
Totalt	3 884 685
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	440 802
Att från yttre fond i anspråk ta	-445 207
Balanseras i ny räkning	3 889 090
	3 884 685

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 791 509	6 283 002
Övriga rörelseintäkter	3	1 197	210 463
Summa rörelseintäkter		6 792 706	6 493 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 990 059	-3 853 860
Övriga externa kostnader	9	-211 973	-311 085
Personalkostnader	10	-307 791	-288 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 282 991	-1 213 820
Summa rörelsekostnader		-5 792 814	-5 667 509
RÖRELSERESULTAT		999 892	825 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 294	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 196 772	-1 147 314
Summa finansiella poster		-1 184 478	-1 147 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-184 585	-321 358
ÅRETS RESULTAT		-184 585	-321 358

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	167 282 493	168 374 033
Markanläggningar	13	143 036	156 032
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		167 425 529	168 530 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 425 529	168 530 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 100	30 767
Övriga fordringar	15	22 067	150 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	143 694	177 207
Summa kortfristiga fordringar		180 861	358 044
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 045 532	748 801
Summa kassa och bank		1 045 532	748 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 226 393	1 106 845
SUMMA TILLGÅNGAR		168 651 922	169 636 910

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 432 000	101 432 000
Fond för yttre underhåll		1 741 908	1 775 048
Summa bundet eget kapital		103 173 908	103 207 048
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 069 270	4 357 488
Årets resultat		-184 585	-321 358
Summa fritt eget kapital		3 884 685	4 036 130
SUMMA EGET KAPITAL		107 058 593	107 243 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	13 050 004	18 352 910
Summa långfristiga skulder		13 050 004	18 352 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	47 257 874	42 554 968
Leverantörsskulder		297 192	410 886
Skatteskulder		30 587	48 722
Övriga kortfristiga skulder		1 669	20 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	956 004	1 005 996
Summa kortfristiga skulder		48 543 326	44 040 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 651 922	169 636 910

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	999 892	825 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 282 991	1 213 820
	2 282 883	2 039 776
Erhållen ränta	12 294	0
Erlagd ränta	-1 236 972	-1 035 183
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 058 206	1 004 593
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	177 183	-121 505
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 203	-295 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 075 186	587 942
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-178 455	-713 820
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-178 455	-713 820
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-600 000	-504 964
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-504 964
ÅRETS KASSAFLÖDE	296 731	-630 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	748 801	1 379 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 045 532	748 801

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 598 660	5 096 304
Hysesintäkter, p-platser	501 540	456 170
Hysesintäkter, lokaler	27 192	23 820
Kabel-TV/Bredband	263 520	263 520
Övriga intäkter	67 387	75 305
El	333 210	367 884
Summa	6 791 509	6 283 002

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	2
Elprisstöd	0	209 261
Övriga rörelseintäkter	1 200	1 200
Summa	1 197	210 463

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	410 247	396 146
Städning	137 093	125 796
Besiktning och service	93 471	79 643
Trädgårdsarbete	15 228	52 010
Övrigt	133 092	8 391
Snöskottning	209 072	177 093
Summa	998 203	839 079

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 738	8 792
Trapphus/port/entr	6 376	11 195
Dörrar och lås/porttele	30 601	28 870
Övriga gemensamma utrymmen	0	813
VA	12 575	3 125
Värme	3 544	3 344
Ventilation	6 732	0
El	106 963	0
Hissar	106 726	102 231
Fönster	10 200	0
Balkonger	0	13 568
Gård/markytor	11 076	0
Garage och p-platser	1 688	0
Försäkringsärende/vattenskada	66 329	195 577
Summa	366 548	367 515

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	227 553	72 253
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 283
Ventilation	171 250	0
Balkonger	46 404	391 406
Summa	445 207	473 942

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	984 974	1 040 293
Vatten	349 844	201 081
Sophämtning	170 068	290 240
Summa	1 504 886	1 531 614

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	139 366	124 760
Övrigt	1 375	0
Kabel-TV	208 316	195 656
Bredband	140 118	138 944
Fastighetsskatt	186 040	182 350
Summa	675 215	641 710

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	95 708	85 324
Förbrukningsmaterial	10 361	6 677
Juridiska kostnader	2 375	118 000
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	88 528	86 084
Summa	211 973	311 085

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	257 848	242 252
Sociala avgifter	49 943	46 492
Summa	307 791	288 744

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 196 772	1 147 314
Summa	1 196 772	1 147 314

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 192 250	180 478 430
Årets inköp	178 455	713 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 370 705	181 192 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 818 217	-11 617 393
Årets avskrivning	-1 269 995	-1 200 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 088 212	-12 818 217
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	167 282 493	168 374 033
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 205 000	118 205 000
Taxeringsvärde mark	28 729 000	28 729 000
Summa	146 934 000	146 934 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-103 968	-90 972
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 964	-103 968
Utgående restvärde enligt plan	143 036	156 032

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 538	122 538
Utgående anskaffningsvärde	122 538	122 538
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-122 538	-122 538
Utgående avskrivning	-122 538	-122 538
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 067	13
Skattefordringar	0	150 057
Summa	22 067	150 070

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 380	25 532
Försäkringspremier	48 388	42 598
Kabel-TV	0	52 079
Bredband	36 625	29 998
Förvaltning	28 301	27 000
Summa	143 694	177 207

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	2,58 %	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	1,08 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2026-10-30	2,46 %	14 050 004	14 150 004
Stadshypotek	2025-12-30	2,69 %	4 900 000	4 900 000
Stadshypotek				500 000
Stadshypotek	2025-06-01	4,56 %	478 876	478 876
Summa			60 307 878	60 907 878
Varav kortfristig del			47 257 874	42 554 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 283 058 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	2024-12-31	2023-12-31
El	139 731	164 479
Utgiftsräntor	117 639	157 839
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Förutbetalda avgifter/hyror	553 934	538 978
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	956 004	1 005 996

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 889 000	72 889 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens porttelefoner behöver bytas ut dels för att det inte längre finns reservdelarna till systemen och dels för att Telia inte längre tillhandahåller kopparledningar till porttelefonerna. Styrelsen har tagit initiativ till ett byte under våren 2025.

Avgiften höjdes med 3% 25-01-01

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Jan Grenler
Ordförande

Alexander Ström
Styrelseledamot

Christina Casselholm
Styrelseledamot

Karl-Erik Lindholm
Styrelseledamot

Maria Ljung Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 20:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 10:56

DOCUMENT ID:

r1WmyFbGeeg

ENVELOPE ID:

HJmJK-Ggxg-r1WmyFbGeeg

DOCUMENT NAME:

Brf Svartviken, 769611-2957 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER STRÖM alexanderstrom@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:14 02.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.214.211
2. JAN GRENLER grenler@brfsvartviken.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:24 02.05.2025 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.36
3. KARL-ERIK LINDHOLM karl.e.lindholm@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 11:49 02.05.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.13.250
4. Maria Anna Charlotte Ljung Jonsson maria.ljung.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 13:38 02.05.2025 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.63
5. CHRISTINA CASSELHOLM casselholm@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 18:15 02.05.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.98.51
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	02.05.2025 20:24 02.05.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.142.35

* 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 föreningsstämman i Brf Svartviken
Org.nr. 769611-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartviken för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Parameter
REVISION

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 Svartviken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Hyx7kKZMIgg-BJX71KbMgle



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 20:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 10:56

DOCUMENT ID:

BJX71KbMgle

ENVELOPE ID:

Hyx7kKZMlgg-BJX71KbMgle

DOCUMENT NAME:

RB - BRF Svartviken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLANDER	 Signed	02.05.2025 20:25	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@parameterrevisi on.se	Authenticated	02.05.2025 20:24	Low	IP: 20.91.142.35

* 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