



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8

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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, administreras av Folksam.

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 9 946 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Holmberg	Ordförande
Birgitta Myrle	Styrelseledamot
Lena Hall	Styrelseledamot
Tappen Kuusela	Styrelseledamot
Ylva Källén	Styrelseledamot
Christian Gärtner	Suppleant
Leif Dahlberg	Suppleant

Valberedning

Soile Kurkaa och Robert Eles.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening.

Revisorer

Lena Walkendorff Internrevisor
Marie Arnekar Revisorssuppleant
Oscar Westerlund Auktoriserad revisor Finnhammars Revisionsbrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

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

- 2024** ● Ombyggnad styrelserum till övernattningsrum/styrelserum
Renovering av miljörum - förpackningsinsamling
- 2023** ● OVK
Digitala informationstavlor vid entréerna i hus 6 och 8
Relaxrum vid bastu
Renovering av föreningens gym
Digital bokningstavla för tvättstuga, gym, bastu samt pergola.
Spolning av avloppsstammar
- 2022** ● Installation av digitala tavlor för bokning av tvättstuga, bastu samt pergolan
Ommålning golv och ytskikt, källare och tvättstuga - Hus 6 och 8
- 2021** ● Installation av bergvärme
Installation av matavfallsmolok
- 2020** ● Återinstallation av inluftsfläktar - Hus 6 och hus 8
Frånluftsfläkt - Hus 8
Trädgård
Ledbelysning
Utbyte av radiatorventiler
- 2019-2020** ● Radonmätning
- 2019** ● Gemensam uteplats - Utökning av pergolan
Energikartläggning - Energisystemen
Renovering av bastun
Frånluftsfläkt - Hus 6
Trädgård - Underhåll
Renovering av uteplatser på markplan - 2 lägenheter hus 6

- 2018-2019 ● Fasadenovering ink nya balkonger och inglasningar - Hus 8
- 2018 ● Renovering av kungsaltaner och piskbalkonger samt taksprång - Hus 6 och hus 8
Ny takbeläggning - Hus 6 och hus 8
- 2017-2018 ● Fasadenovering inkl nya balkonger och inglasningar - Hus 6
- 2017 ● LED belysning hissplan&trapphus - Hus 6 och hus 8
- 2016 ● Fönsterbyte - Hus 8
- 2015 ● Hissarna - Byte av datorer till 4 hissar
Fönsterbyte - Hus 6
- 2013-2014 ● Tvättstugor - Ventilation, golvbeläggning, målning
- 2012 ● Installation av fiberlan
- 2011-2012 ● Rörstambyte - Stambytt. Nya våtdelar.
Tvättstugor - Byte av tvättmaskiner
Hissarna - Byte till nya maskiner och korgar
- 2011 ● Sophantering - Moloker för hushållssopor

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Dekra
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring t.o.m 24-09-30	Trygg Hansa
Fastighetsskötsel	Nacka Drift och Skötsel AB
Fjärrvärme, funktionskontroll	Stockholm Exergi
Hysesförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Drift bergvärme	Indoor Energy
Maskiner tvättstugor	Söder Kyl
Service av hissar	Nacka Hisservice
Städning, entréermattor	ISS Facility Services
Fastighetsförsäkring fr.o.m. 24-10-01	Folksam, Bostadsrätterna
Förpackningsinsamling	LL Bolagen Återvinning AB
Bredband och TV	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Under året har 8 överlåtelser skett. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 151 och vid årets slut 152 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyrorna höjdes med 5,9% per 2024-01-01 efter förhandling med Hyresgästföreningen. Avgifterna höjdes med 10 % per 2024-02-01. Långtidsbudget finns upprättad fram till år 2030.

Förändringar i avtal

Avtal har träffats med Telia för gemensamt bredband och TV from 2024-02-01 enligt beslut på årsstämma.

Övriga uppgifter

Styrelsen har informerat medlemmarna kontinuerligt på de digitala informationstavlor i entréerna och genom att dela ut informationsbladet 6-8 nytt.

Miljöhuset för förpackningsinsamling har upprustats och togs åter i bruk under hösten.

Under året har två trädgårdsdagar anordnats då medlemmarna gemensamt har arbetat i trädgården och föreningen har bjudit på förtäring.

Container har hyrts in vid två tillfällen för att ge medlemmarna möjlighet att lämna grovsopor. Cykel förråden har rensats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 151 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 295 262	7 295 334	7 266 403	7 256 526
Resultat efter fin. poster	-344 072	-649 408	313 728	304 005
Soliditet (%)	38	38	37	37
Yttre fond	5 015 029	4 670 029	4 287 154	3 638 279
Taxeringsvärde	237 000 000	237 000 000	237 000 000	181 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	801	703	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	86,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 709	7 925	8 248	8 248
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 186	7 387	7 689	7 561
Sparande per kvm totalyta, kr	197	184	254	249
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	66	109	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	39	44	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	78	43	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	184	196	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	2,81	-	-
Räntekänslighet (%)	9,62	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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 542 976	-	-	23 542 976
Upplåtelseavgifter	38 426 967	-	-	38 426 967
Fond, yttre underhåll	4 670 029	-95 000	440 000	5 015 029
Balanserat resultat	-20 289 588	-554 408	-440 000	-21 283 996
Årets resultat	-649 408	649 408	-344 072	-344 072
Eget kapital	45 700 976	0	-344 072	45 356 904

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 843 996
Årets resultat	-344 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-440 000
Totalt	-21 628 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	226 265
Balanseras i ny räkning	-21 401 803

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	8 295 262	7 295 334
Övriga rörelseintäkter	3	106 462	236 610
Summa rörelseintäkter		8 401 724	7 531 944
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 705 868	-3 452 593
Övriga externa kostnader	9	-265 909	-252 759
Personalkostnader	10	-285 727	-270 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 170 116	-2 180 098
Summa rörelsekostnader		-6 427 621	-6 155 683
RÖRELSERESULTAT		1 974 103	1 376 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 458	85 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 401 633	-2 111 125
Summa finansiella poster		-2 318 175	-2 025 670
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 072	-649 408
ÅRETS RESULTAT		-344 072	-649 408

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	113 148 452	115 304 648
Maskiner och inventarier	13	45 234	59 154
Summa materiella anläggningstillgångar		113 193 686	115 363 802
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 198 686	115 368 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 602	11 302
Övriga fordringar	15	3 139 052	2 172 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	244 319	103 015
Summa kortfristiga fordringar		3 416 973	2 286 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 881 759	2 816 249
Summa kassa och bank		1 881 759	2 816 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 298 732	5 103 121
SUMMA TILLGÅNGAR		118 497 418	120 471 923

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 969 943	61 969 943
Fond för yttre underhåll		5 015 029	4 670 029
Summa bundet eget kapital		66 984 972	66 639 972
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 283 996	-20 289 588
Årets resultat		-344 072	-649 408
Summa ansamlad förlust		-21 628 068	-20 938 996
SUMMA EGET KAPITAL		45 356 904	45 700 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 500 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		42 500 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	28 970 000	49 470 000
Leverantörsskulder		430 296	119 455
Skatteskulder		16 018	20 949
Övriga kortfristiga skulder		3 900	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 220 300	1 156 643
Summa kortfristiga skulder		30 640 514	50 770 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 497 418	120 471 923

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 974 103	1 376 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 170 116	2 180 098
Erhållen ränta	83 458	85 455
Erlagd ränta	-2 392 573	-2 004 517
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 835 104	1 637 298
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 211	59 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	360 507	-222 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 027 400	1 474 241
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	27 400	-1 525 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 931 794	6 457 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 959 194	4 931 794

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 1 630 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	7 114 897	6 517 520
Hysesintäkter bostäder	823 146	768 733
Bredband	332 488	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	500	0
Dröjsmålsränta	64	0
Pantsättningsavgift	13 179	5 250
Överlåtelseavgift	9 911	3 834
Administrativ avgift	1 078	0
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	8 295 262	7 295 334

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	176 749
Övriga intäkter	106 462	59 861
Summa	106 462	236 610

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	96 384	149 926
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 738	5 953
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	5 381
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 316	7 814
Städning enligt avtal	165 550	233 925
Städning utöver avtal	7 619	0
Besiktningar	7 282	0
Hissbesiktning	16 200	5 568
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	46 875
Brandskydd	58 642	464
Myndighetstillsyn	7 185	0
Gårdkostnader	22 712	14 785
Gemensamma utrymmen	39 771	68 037
Snöröjning/sandning	100 163	80 956
Serviceavtal	35 299	33 052
Mattvätt/Hyrmattor	27 276	21 471
Förbrukningsmaterial	36 551	11 089
Summa	647 687	685 296

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	23 558
Bostadsrättslägenheter	0	464
Tvättstuga	63 453	32 983
Trapphus/port/entr	4 000	2 093
Källarutrymmen	0	1 209
Sophantering/återvinning	2 806	6 167
Dörrar och lås/porttele	8 653	13 417
Övriga gemensamma utrymmen	0	17 119
VVS	13 124	2 017
Värmeanläggning/undercentral	1 866	0
Elinstallationer	7 347	0
Hissar	76 205	312 043
Fönster	0	580
Balkonger/altaner	0	514
Mark/gård/utemiljö	14 045	0
Vattenskada	28 506	0
Skador/klotter/skadegörelse	14 639	0
Summa	234 644	412 164

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	99 000	0
VVS	0	95 000
Elinstallationer	32 265	0
Summa	131 265	95 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	589 593	659 045
Uppvärmning	547 301	391 766
Vatten	742 598	774 750
Sophämtning/renhållning	116 901	47 823
Grovsopor	15 536	20 817
Summa	2 011 929	1 894 201

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	102 104	117 916
Kabel-TV	59 234	51 098
Bredband	351 115	18 208
Övriga fastighetskostnader	0	15 043
Fastighetsskatt	167 890	163 667
Summa	680 343	365 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 166	1 941
Tele- och datakommunikation	5 052	6 736
Inkassokostnader	520	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Fritids och trivselkostnader	9 327	5 623
Föreningskostnader	29 651	19 371
Förvaltningsarvode enl avtal	85 811	87 628
Överlåtelsekostnad	12 036	3 676
Pantsättningskostnad	22 360	3 940
Korttidsinventarier	32 481	49 339
Administration	7 249	33 010
Konsultkostnader	17 596	2 786
Bostadsrätterna Sverige	7 980	7 980
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	265 909	252 759

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	217 740	210 000
Boka om till 6421	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	67 987	61 233
Summa	285 727	270 233

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 401 633	2 106 943
Dröjsmålsränta	0	4 142
Övriga räntekostnader	0	40
Summa	2 401 633	2 111 125

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 325 121	128 325 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 325 121	128 325 121
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 020 473	-10 854 295
Årets avskrivning	-2 156 196	-2 166 178
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 176 669	-13 020 473
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 148 452	115 304 648
<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	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	443 938	443 938
Utgående anskaffningsvärde	443 938	443 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-384 784	-370 864
Avskrivningar	-13 920	-13 920
Utgående avskrivning	-398 704	-384 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 234	59 154

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 000	32 393
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	24 617	24 617
Transaktionskonto	2 007 135	1 047 371
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 139 052	2 172 555

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	116 963	8 625
Förutbet städ	15 443	0
Förutbet försäkr premier	32 180	77 969
Förutbet kabel-TV	24 669	13 425
Förutbet bredband	55 064	2 996
Summa	244 319	103 015

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-02-04	4,05 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	3,95 %	9 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	0,86 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,58 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,08 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,68 %	4 500 000	4 500 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,18 %	10 970 000	11 970 000
Summa			71 470 000	73 470 000
Varav kortfristig del			28 970 000	49 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 470 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 693	25 000
Uppl kostn el	93 354	118 634
Uppl kostnad Värme	43 105	38 741
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	218 130	209 070
Uppl kostn vatten	-21 026	0
Uppl kostnad arvoden	113 147	109 403
Beräknade uppl. sociala avgifter	35 551	34 374
Förutbet hyror/avgifter	710 346	621 421
Summa	1 220 300	1 156 643

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	84 970 000	84 970 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Nacka

Birgitta Myrle
Styrelseledamot

Lena Hall
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

Finnhammars Revisionsbrå AB
Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 08:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 10:02

DOCUMENT ID:

SJbiWedvJlx

ENVELOPE ID:

HyxXWedwJxl-SJbiWedvJlx

DOCUMENT NAME:

Brf Svindersvik 6-8, 716421-6793 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA MYRLE birgittamyrl@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:15 24.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.13.178
2. TAPPEN KUUSELA whiskylover@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:48 24.04.2025 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.200.39
3. LENA HALL lena.svindersvik@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2025 15:44 26.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.33.222
4. YLVA MARGARETA KÄLLÉN ylva.kallen@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 08:08 27.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.33.244
5. PER HOLMBERG per.holmberg@se.issworld.com	Signed Authenticated	28.04.2025 21:18 28.04.2025 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.23.46
6. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed Authenticated	29.04.2025 07:29 29.04.2025 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184
7. LENA MARIA WALKENDORFF lenawa30@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:45 29.04.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.190.210

* 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 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 2024-01-01—2024-12-31.

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:

29.04.2025 08:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 10:02

DOCUMENT ID:

SJI-euwygx

ENVELOPE ID:

HkQZlOwkee-SJI-euwygx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Svindersvik 6-8 2024-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	Signed Authenticated	29.04.2025 07:29 29.04.2025 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184
2. LENA MARIA WALKENDORFF lenawa30@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 08:47 29.04.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.190.210

* 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