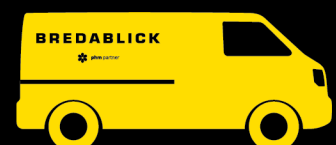


Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka

Org.nr: 769608-6995

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening svindersvik i Nacka , 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Håkan Norling	2025
Ledamot	Bulent Korkut	2026
Ledamot	Harry Holmberg	2025
Ledamot	Jan-Erik Gerschwind	2026
Ledamot	Karl Abrahamsson	2025
Ledamot	Linn Kil	2026
Ledamot	Andreas Berntsson	2025
Suppleant	Cecilia Backentorn	2025
Suppleant	Sara Hammarström	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Ericsson MOORE Allegretto AB
Intern revisor	Sam Hua

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Mattias Qvarsell, sammankallande Jonathan Jönsson och Yael Linder.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 263 lägenheter med bostadsrätt samt 54 lägenheter, 35 lokaler samt 262 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
26	66	202	16	7

Total tomtarea:	21 078	kvm
Total bostadsarea:	24 413	kvm
- varav bostadsrättsarea:	20 224	kvm
- varav hyresrättsarea:	4 189	kvm
Total lokalarea:	4 232	kvm
Total garagearea:	7 592	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Henriksdalsringens Förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Henriksdalsringens Förvaltning
Avfallshantering	Nacka Vatten och Avfall
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme	Henriksdalsbergets Värmecentral
Jour	Securitas Sverige
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Flamman brand & säkerhet
Skadedjursbekämpning	NOMOR
Serviceavtal hissar	Una Portar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 809 948 kr (1 627 112 kr 2023) och planerat underhåll för 35 501 218 kr (2 543 176 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-04-20 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 091 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 143 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, totalt 9 st (protokollförda möten).

Styrelsens ord

Sopsortering har införts/genomförts 1 december 2024.

Energisparprojektet har till stora delar genomförts och kommer att bli klart i februari 2025.

Samtliga fönster och balkongdörrar har bytts till 3-glas enheter. Balkong väggarna har tilläggs isolerats och samtliga entrédörrar ersatta med isolerade 2-glas dörrar.

I samband med balkongarbetena sanerades dessa från asbest och PCB.

Undercentralerna i husen har uppgraderats och 64 st nyinstallerade trådlösa temperatur sensorer i lägenheterna är kopplade direkt till undercentralernas styrenhet.

All belysning i gemensamma utrymmen är numera LED, och samtliga är rörelse styrda.

Återställande efter verkstads branden i december 2022 i garage 83 färdigställdes under juli 2024.

OVK har utförts efter fönsterbytet.

Stampolning och filmning av stammarnas skick har genomförts.

Vårt brandskydd har uppdaterats.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 17 överlåtelser).

Under året har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 5 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 352 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 361 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 14 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	27 473	35 567	23 107	22 984
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42 581	7 384	-2 113	-1 081
Förändring av underhållsfond	-31 410	947	2 940	3 022
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-7 057	10 574	-841	-242
Sparande, kr/kvm	-76	106	73	90
Soliditet, (%)	48	52	49	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	802	707	653	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	59	40	55	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	772	676	620	595
Lokalhyra, kr/kvm	830	801	738	685
Bostadshyra, kr/kvm	1 248	1 115	1 039	1 115
Driftkostnad, kr/kvm	458	368	393	368
Energikostnad, kr/kvm	250	197	218	187
Ränta, kr/kvm	186	144	85	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	143	96	96	96
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 821	13 789	14 224	14 608
Lån, kr/kvm	7 713	7 572	7 632	8 022
Räntekänslighet, (%)	17	19	22	
Snittränta, (%)	2.41	1.90	1.12	1.06

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	279 069 065	53 580 384	- 36 653 520	7 384 051
Disposition enligt föreningsstämma			7 384 051	-7 384 051
Avsättning till underhållsfond		4 091 000	-4 091 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-33 276 088	33 276 088	
Årets upplåtelse	6 771 516			
Årets resultat				-42 580 765
Vid årets slut	285 840 581	24 395 296	- 84 381	- 42 580 765

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 29 269 469
Årets resultat före fondändring	- 42 580 765
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 091 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 276 088
Summa över/underskott	- 42 665 146

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 42 665 146
Totalt	- 42 665 146

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	26 437 090	23 812 333
Övriga rörelseintäkter	3	1 036 188	11 754 392
Summa rörelseintäkter		27 473 278	35 566 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-56 902 051	-17 495 670
Övriga kostnader	5	-2 145 414	-1 319 157
Personalkostnader	6	-695 224	-593 516
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 114 039	-4 136 319
Summa rörelsekostnader		-63 856 728	-23 544 662
RÖRELSERESULTAT		-36 383 450	12 022 063
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		543 962	573 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 741 276	-5 211 606
Summa finansiella poster		-6 197 314	-4 638 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 580 764	7 384 051
RESULTAT FÖRE SKATT		-42 580 764	7 384 051
ÅRETS RESULTAT		-42 580 764	7 384 051



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	541 653 130	545 767 169
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	251 419	543 402
Summa materiella anläggningstillgångar		541 904 549	546 310 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		541 904 549	546 310 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 976	165 167
Övriga fordringar		2 399 697	2 635 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	769 884	815 662
Summa kortfristiga fordringar		3 356 557	3 616 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	9 104 878	34 721 617
Summa kassa och bank		9 104 878	34 721 617
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 461 435	38 338 034
SUMMA TILLGÅNGAR		554 365 984	584 648 605



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 840 581	279 069 065
Underhållsfond		24 395 296	53 580 384
Summa bundet eget kapital		310 235 877	332 649 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-84 381	-36 653 520
Årets resultat		-42 580 765	7 384 051
Summa fritt eget kapital		-42 665 146	-29 269 469
SUMMA EGET KAPITAL		267 570 731	303 379 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	117 000 000	231 693 868
Summa långfristiga skulder		117 000 000	231 693 868
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		117 000 000	231 693 868
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	162 506 436	42 699 168
Förskott från kunder		43 200	43 200
Leverantörsskulder		2 653 029	3 054 768
Skatteskulder		78 143	80 562
Övriga skulder		56 130	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 458 314	3 697 058
Summa kortfristiga skulder		169 795 252	49 574 756
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		169 795 252	49 574 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		554 365 983	584 648 604



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-36 383 450	12 022 063
Avskrivningar		4 114 039	4 136 319
Summa		-32 269 411	16 158 382
Erhållen ränta		543 962	573 594
Erlagd ränta		-6 741 276	-5 211 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-38 466 725	11 520 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar (1)		690 022	-1 652 820
Förändring av rörelseskulder (2)		476 070	-8 111 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-37 300 633	1 756 228
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		291 983	-207 357
Förändring fordran hos intresseföretag		-493 005	205 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-201 022	-2 232
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		6 771 516	17 763 576
Amortering av låneskulder		-886 600	-2 164 887
Upptagning nytt lån		6 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 884 916	15 598 689
Årets kassaflöde		-25 616 739	17 352 685
Likvida medel vid årets början		34 721 617	17 368 932
Likvida medel vid årets slut		9 104 878	34 721 617

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

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



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Lås och passersystem	10
Föreningslokal och övernattningslägenhet	10
Undercentraler och värmesystem	40
Laddstolpar	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	15 605 303	13 462 235
Hyror bostäder	5 229 774	5 031 665
Hyror lokaler	3 513 152	3 237 207
Hyror p-platser/garage	2 082 909	2 075 382
Övriga objekt	5 952	5 844
Totalt årsavgifter och hyror	26 437 090	23 812 333



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 047	15 118
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	36 600	32 800
Vatten och energi	1 900	0
El	31 060	21 336
Debiterade tillval	11 103	1 254
Försäkringsersättningar	10 820	466 414
Överlåtelseavgifter	26 507	23 004
Övriga intäkter	225 758	10 531 535
Kommunikation	670 393	662 931
Totalt övriga rörelseintäkter	1 036 188	11 754 392

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 305 014 kr vidarefaktureringar, 121 750 kr i form av extern uthyrning av garage och 12 843 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	961 405	987 929
Uppvärmning	5 422 399	4 124 534
Vatten och avlopp	2 673 885	2 019 394
Avfallshantering	983 579	881 166
Sotning	0	2 123
Teknisk förvaltning	1 636 432	1 925 427
Serviceavtal	333 501	330 395
Besiktningkostnader	122 293	53 850
Systematiskt brandskyddsarbete	1 049 180	0
Fastighetsstäd	641 531	493 115
Snöröjning	240 855	91 650
Bevakningskostnader	62 419	75 545
Övriga utgifter för köpta tjänster	68 027	0
Bredband	683 216	603 681
Kabel-TV	169 064	209 933
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 313	21 255
Försäkringar	530 830	463 904
Tomträtsavgälder	300	300
Förbrukningsmaterial	158 050	199 158
Förbrukningsinventarier	0	7 415
Hyressättningsavgift	8 896	8 896
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	838 710	825 713
	16 590 886	13 325 383
Reparationer		
Huskropp	118 838	4 223
Hiss	155 231	282 326
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 877	2 210
Bostäder	60 130	385 876
Lokaler	5 469	103 725
P-platser/garage	12 618	10 447
Övriga installationer	0	3 925
Markytor	45 650	0
Klottersanering	4 539	0
Skadedjur	23 319	0
Vattenskador	314 329	86 231
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 588	26 840
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	170 552	58 788
Övrigt, gemensamma utrymmen	77 350	57 809
VA & sanitet, installationer	95 503	84 595
Värme, installationer	0	15 328



Ventilation, installationer	90 461	44 647
El, installationer	55 299	12 030
Brandskador	3 549 195	448 112
	4 809 948	1 627 112
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	10 347	0
Huskropp, fönster	33 276 088	1 672 440
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	673 440	0
Hiss	0	113 450
Armaturer, gemensamma utrymmen	211 610	513 461
Övrigt, gemensamma utrymmen	604 278	0
El, installationer	69 955	0
Ventilation, installationer	57 244	206 059
VA & sanitet, installationer	598 256	37 765
	35 501 218	2 543 176
Totalt fastighetskostnader	56 902 051	17 495 670

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	62
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 651	17 700
Förvaltningskostnader	640 548	612 470
Revision	61 375	61 014
Reklam och PR	238 100	0
Tele och post	58 351	62 723
Självrisker vid skada	90 000	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	48 452	5
Jurist- och advokatkostnader	215 676	142 792
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	79 558	0
Kontorsmateriel och trycksaker	15 586	11 956
Bankkostnader	8 617	5 220
Frakter och transporter	112	625
IT-tjänster	20 406	8 814
Övriga externa tjänster	642 150	326 856
Övriga externa kostnader	8 832	68 920
Totalt övriga kostnader	2 145 414	1 319 157

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	530 205	505 000
Sociala kostnader	165 019	88 516
	695 224	593 516
Totalt personalkostnader	695 224	593 516

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	4 114 039	4 136 319
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 114 039	4 136 319



Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	331 710 000	331 710 000
Summa:	331 710 000	331 710 000
Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	376 262 748	376 262 748
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	543 402	336 045
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-291 983	207 357
Utgående anskaffningsvärden	591 430 687	591 722 670
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 45 412 099	- 41 275 780
Årets avskrivning på byggnader	- 4 114 039	- 4 136 319
Utgående avskrivningar	-49 526 138	-45 412 099
Utgående redovisat värde	541 904 549	546 310 571
<i>Varav</i>		
Byggnader	326 736 610	330 850 649
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	251 419	543 402
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	291 000 000	291 000 000
	291 000 000	291 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	546 000 000	546 000 000
Lokaler	32 200 000	32 200 000
	578 200 000	578 200 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	5 899
Förutbetalda kostnader	769 884	809 763
Summa	769 884	815 662
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 812 593	8 781 238
Placeringskonto SBAB	2 292 285	13 810 325
Placeringskonto SHB	0	130 054
Placeringskonto SBAB	3 000 000	12 000 000
Summa	9 104 878	34 721 617
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	162 506 436	42 699 168
Förfaller 2-5 år från balansdagen	117 000 000	231 693 868
Summa	279 506 436	274 393 036



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Nya lån	Årets amort	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-05-12	3,16 %			12 500 000	12 500 000
SBAB	2025-05-19	4,03 %		233 442	26 167 747	26 401 189
SBAB	2025-05-19	4,03 %		215 658	26 401 189	26 616 847
Nordea	2025-03-13	4,05 %			28 000 000	28 000 000
SBAB	2026-07-09	3,25 %			28 000 000	28 000 000
Nordea	2025-02-14	3,11 %	6 000 000		6 000 000	0
SBAB	2027-05-19	3,61 %			30 000 000	30 000 000
SBAB	2025-05-09	0,93 %		437 500	63 437 500	63 875 000
SBAB	2026-03-13	0,87 %			59 000 000	59 000 000
Summa skulder till kreditinstitut					279 506 436	274 393 036
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut					-162 506 436	-42 699 168
					117 000 000	231 693 868

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	772 075	696 697
Upplupna räntekostnader	151 016	82 834
Förutbetalda intäkter	2 416 763	2 243 281
Upplupna revisionsarvoden	61 000	58 000
Upplupna kostnader	1 057 460	616 246
Summa	4 458 314	3 697 058



Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Norling
Ordförande

Bulent Korkut
Ledamot

Harry Holmberg
Ledamot

Jan-Erik Gerschwind
Ledamot

Karl Abrahamsson
Ledamot

Linn Kil
Ledamot

Andreas Berntsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Allegretto AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Sam Hua
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 09:18

SENT BY OWNER:
Dalenda Houfani · 08.05.2025 09:55

DOCUMENT ID:
r1LuwXyqelx

ENVELOPE ID:
rJxvVxJ9exx-r1LuwXyqelx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KARL ABRAHAMSSON	Signed	08.05.2025 09:56	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 09:56	Low	
HARRY HOLMBERG	Signed	08.05.2025 09:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 09:56	Low	
Sam Hua	Signed	08.05.2025 10:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 10:15	Low	
Jan-Erik Gerschwind	Signed	08.05.2025 10:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 10:41	Low	
HÅKAN NORLING	Signed	08.05.2025 10:42	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 10:07	Low	
Linn Michelle Kil	Signed	08.05.2025 11:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 11:16	Low	
Per Andreas Berntsson	Signed	08.05.2025 13:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 13:39	Low	
BULENT KORKUT	Signed	08.05.2025 18:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 13:27	Low	
Bo Anders Christer Ericsson	Signed	09.05.2025 09:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 10:42	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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 Svindersvik i Nacka org.nr 769608-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Revisorers 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor

Sam Hua
Medlemsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:23

SENT BY OWNER:

Anders Ericsson • 08.05.2025 10:47

DOCUMENT ID:

HkFokeqzeg

ENVELOPE ID:

rkuiyxcgee-HkFokeqzeg

DOCUMENT NAME:

Svindersvik.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sam Hua	Signed	09.05.2025 09:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2025 11:38	Low	
2. Bo Anders Christer Ericsson	Signed	09.05.2025 09:23	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 09:23	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

