

Årsredovisning för  
**Brf Svindersvik i Nacka**  
769608-6995  
Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-01 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Christer Westin	Ordförande	Januari - december
Kenneth Andersson	Ledamot	Januari - december
Per Arenlid	Ledamot	Januari - december
Roger GlouDEMans	Ledamot	Januari - december
Andreas BernTsson	Ledamot	Januari - december
Håkan Norling	Ledamot	Januari - december
Jonas Melander	Ledamot	Januari - oktober
Jan Huggare	Ledamot	Oktober - december

### Styrelsesuppleanter

Andreas Fernström	Suppleant	Januari - maj
Emma Pettersson Waern	Suppleant	Januari - maj
Jan Huggare	Suppleant	Januari - oktober
Eva Nyqvist	Suppleant	Januari - december

### Ordinarie revisorer

Yvonne Jäderqvist	Föreningsvald revisor
Anders Ericsson	Auktoriserad revisor

Allegretto Revision AB

### Valberedning

Harry Holmberg	SammanKallande
Sara Hammarström	
Erik Lagergren	
Jonna Fagéus	

I oktober 2018 avgick Jonas Melander ur styrelsen pga flytt. Styrelsen vill tacka Jonas för hans engagerade arbete under många år i styrelsen. Jan Huggare ersatte honom som ordinarie ledamot.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Kenneth Andersson, Jonas Melander och Christer Westin i förening med en av ledamöterna. 



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun med adresserna Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125. Tomträtten med tillhörande byggnader förvärvades av Stockholms hem AB 2009-07-07 för drygt 335 Mkr. Tomträtten förvärvades sedan av Nacka kommun 2017-06-01, köpeskilling knappt 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 gruppböende och används i övrigt som föreningskontor mm.

Föreningen upplåter 248 lägenheter med bostadsrätt och 69 lägenheter, 36 lokaler samt 261 garageplatser med hyresrätt.

Våra 69 hyresrätter fördelas på 3 st 6 rok, 3 st 4 rok, 43 st 3 rok, 16 st 2 rok samt 4 st 1 rok. Tillsammans värda ca 200 mkr.

#### Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	21078 kvm
Total bostadsarea:	24478 kvm
- varav bostadsrättsarea:	19103 kvm
- varav hyresrättsarea:	5375 kvm
Total lokalarea:	4232 kvm
Total garagearea:	7258 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-09-23.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Trygga Hansa t o m 2018-05-31 och är fullvärdesförsäkrad i IF sedan 2018-06-01 med kollektivt bostadsrättstillägg.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Tarjas fastighetskötsel AB namnändrat till Henriksdalsringens förvaltnings AB har skött den tekniska förvaltningen genom att fortsatt driva ett föreningskontor med personal dit alla boende kan vända sig med allehanda frågor.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Henriksdalsringens Förvaltnings AB  
Telenor  
Henriksdalsringens Förvaltnings AB  
Nacka Energi  
Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag  
Nomor  
Hissgruppen Sverige  
Una Portar  
Carpeting Entrémattor i Stockholm  
Elektro Rel

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Bredband/TV  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal portar  
Serviceavtal mattor  
Serviceavtal värme

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 660 077 kr och planerat underhåll för 121 290 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har inga större underhållsåtgärder eller andra projekt genomförts. Fokus har legat på att hantera den stora låneportfölj som blivit följden av det senaste köpet av tomträttsfastigheten.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-04-20 av SBC för år 2012-2032. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 490 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 122 kr per kvm.

### Hyreslägenheter

Föreningen övertog i samband med köpet AB Stockholmshems underhållsansvar för hyreslägenheterna vad avser vitvaror och våtrum. Detta innebär att föreningens hyresgäster får kyl/frys och spis mm åtgärdade, medan målning och tapetsering etc får utföras av hyresgästerna själva. (sk VLU = valfritt lägenhetsunderhåll)

### Sophantering

Sophanteringen har under året fungerat i huvudsak väl dock förekommer det fortfarande att folk ställer grovsopor utanför grovsoprummen på icke öppetid. Vi har också även i år noterat att vindarna verkar ha blivit nya grovsoprum. Detta är inte acceptabelt och måste upphöra.

### Upprustning yttre miljö

Arbetet med att rusta den yttre miljön har fortsatt med löpande underhåll av planteringar etc.

### Yttre miljö

Planteringsytor, buskar, träd mm kommer att ses över och förnygras.

### Panncentralen

Panncentralen drivs i egen regi. Energimontage AB drifvar centralen för vår räkning. Våra värmekostnader inklusive investeringar i centralen uppgår till ca 130 kr per kvm vilket måste anses bra för ett miljonprogramshus.

Ett i övrigt pågående arbete med kommunen rör vår närmiljö. Det gäller allt från klotter och städning till snöröjning och gatubelysning.

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

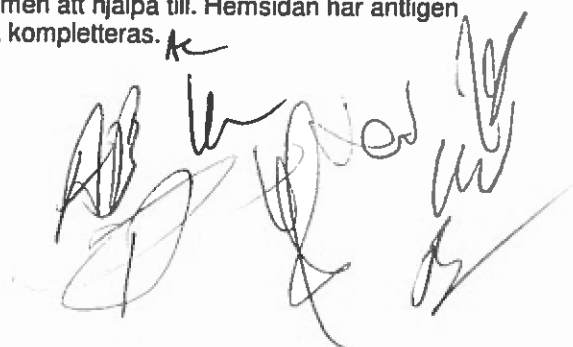
Ordinarie stämma hölls den 17 maj 2018 i vår föreningslokal. Stämman var mycket välbesökt och präglades av angrepp mot styrelsen och dess sätt att sköta inte minst informationen till medlemmarna, dock röstades alla nya förslag ner. Styrelsen har sammanträtt sista onsdagen i varje månad med undantag av juli och december. Mötet i juni ställdes in på grund av ärendebrist. Därutöver har de bildade arbetsgrupperna (Administration, Ekonomi och Fastighet) haft varierande antal möten. Vidare har möten hållits i styrelsen för panncentralbolaget, HVEB, ordinarie Christer Westin och Kenneth Andersson samt Håkan Norling som suppleant.

### Bomöte

Bomöte, gemensamt för både hyresgäster och bostadsrättshavare, har genomförts den 29 november 2018.

### Medlemskontakter

Vi har fortsatt problem med att få kommunikationen med medlemmarna att fungera. Vi saknar skrivande krafter i styrelsen. Du som har intresse är välkommen att hjälpa till. Hemsidan har äntligen efter en del om och men kommit igång, men behöver också kompletteras.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2018 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 17 överlåtelser.  
Under 2018 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 5 upplåtelse.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 342 medlemmar.  
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 344 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

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2013.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	22 578	21 940	22 316	22 322
Resultat efter finansiella poster	1 177	58	-12 798	433
Förändring av underhållsfond	3 369	897	-9 966	981
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 960	2 482	234	2 510
Soliditet %	45	44	64	66
Driftskostnad, kr / kvm	386	384	469	468
Ränta, kr / kvm	105	76	55	80
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	122	132	34
Lån, kr / kvm	10 878	11 195	4 309	4 319
Snittränta (%)	0,97	0,68	1,28	1,85

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	237 272 941	37 070 973	-20 287 365	57 686
Disposition enligt föreningsstämma			57 686	-57 686
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-121 290	121 290	
Årets upplåtelse	3 046 000			
Årets resultat				1 176 971
Vid årets slut	240 318 941	40 439 683	-23 598 389	1 176 971

Handwritten signatures and initials, including "W", "CW", "LW", and others, are present in the bottom right corner of the page.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-20 229 679
Årets resultat före fondförändring	1 176 971
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	121 290
Summa över/underskott	-22 421 418

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -22 421 418

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

*AK*  
*AK*  
*AK*  
*AK*  
*AK*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	21 700 028	21 116 400
Övriga rörelseintäkter	3	877 889	823 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 577 917</b>	<b>21 939 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-12 865 489	-14 791 581
Övriga externa kostnader	7	-851 555	-1 031 042
Personalkostnader	8	-524 596	-576 122
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 151 461	-3 321 793
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 393 101</b>	<b>-19 720 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 184 816</b>	<b>2 219 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 676	9 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 027 521	-2 171 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 007 845</b>	<b>-2 161 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 176 971</b>	<b>57 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 176 971</b>	<b>57 686</b>

W  
W  
J B J  
P  
W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	564 804 002	568 900 792
Inventarier, maskiner och installationer	11	96 740	151 411
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		452 344	119 625
Summa materiella anläggningstillgångar		565 353 086	569 171 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		565 353 086	569 171 828
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		228 825	42 932
Övriga fordringar		1 034 103	1 941 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	592 745	808 174
Summa kortfristiga fordringar		1 855 673	2 792 726
<i>Kassa och bank</i>	13	7 085 560	8 423 677
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 941 233	11 216 403
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		574 294 319	580 388 231

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large signature and several smaller initials.



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 318 941	237 272 941
Underhållsfond		40 439 683	37 070 973
Summa bundet eget kapital		280 758 624	274 343 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 598 389	-20 287 365
Årets resultat		1 176 971	57 686
Summa fritt eget kapital		-22 421 418	-20 229 679
<b>Summa eget kapital</b>		<b>258 337 206</b>	<b>254 114 235</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	311 985 743	321 108 018
Summa långfristiga skulder		311 985 743	321 108 018
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	313 797	300 977
Leverantörsskulder		1 411 452	1 937 365
Skatteskulder		10 180	61 981
Övriga skulder		43 200	48 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 192 741	2 817 289
Summa kortfristiga skulder		3 971 370	5 165 978
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>574 294 319</b>	<b>580 388 231</b>

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Svindersvik' and other initials like 'M', 'L', 'U', and 'Y'.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 184 816	2 219 185
Avskrivningar	4 151 461	3 321 792
	<b>8 336 277</b>	<b>5 540 977</b>
Erhållen ränta	19 676	9 701
Erlagd ränta	-3 027 521	-2 171 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 328 432</b>	<b>3 379 479</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	937 053	-557 089
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 207 428	-2 775 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 058 057</b>	<b>47 166</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 046 000	19 900 175
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-332 719	-215 036 145
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 713 281</b>	<b>-195 135 970</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	197 699 023
Amortering av låneskulder	-9 109 455	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 109 455</b>	<b>197 699 023</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 338 117</b>	<b>2 610 219</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 423 677</b>	<b>5 813 458</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 085 560</b>	<b>8 423 677</b>

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Lås och passersystem	20 år
Föreningslokal och övernattningsslägenhet	10 år
Undercentraler och värmesystem	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år



## Noter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	11 433 502	11 271 682
Hyror bostäder	5 621 696	5 775 889
Hyror lokaler	2 761 680	2 465 628
Hyror p-platser/garage	1 883 150	1 603 201
<b>Summa</b>	<b>21 700 028</b>	<b>21 116 400</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	777 984	741 687
Övernattningslägenhet	17 400	20 700
Överlåtelseavgifter	19 318	17 848
Övriga intäkter	63 187	58 196
Försäkringsersättningar	-	-22 110
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	-	7 002
<b>Summa</b>	<b>877 889</b>	<b>823 323</b>

### Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	41 523	101 893
Lokaler	31 623	78 102
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 459	37 570
Armaturer, gemensamma utrymmen	27 720	48 386
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	104 532	54 685
Övrigt, gemensamma utrymmen	52 217	292 615
VA & sanitet, installationer	354 422	112 795
Värme, installationer	38 150	22 638
Ventilation, installationer	138 921	58 350
El, installationer	10 078	7 244
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	21 585
Hiss	19 976	18 740
Övriga installationer	-	21 031
Huskropp	53 661	45 196
Markytor	-	27 072
P-platser/garage	220 585	439
Vattenskador	549 210	196 905
Klottersanering	-	9 856
Övrigt	-	15 156
<b>Summa</b>	<b>1 660 077</b>	<b>1 170 258</b>

*Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be "K. J." and several other initials.*

### Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	-	15 100
Lokaler	121 290	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	108 500
Hiss	-	2 469 760
<b>Summa</b>	<b>121 290</b>	<b>2 593 360</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	603 289	542 255
Teknisk förvaltning	1 722 110	1 379 424
Städning	439 619	512 455
Besiktningkostnader	47 566	36 625
Bevakningskostnader	192 036	399 918
Snöröjning	152 480	170 522
Serviceavtal	244 807	254 664
Förbrukningsinventarier	47 800	-
Förbrukningsmaterial	100 040	106 067
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 888	68 950
EI	843 201	584 345
Uppvärmning	3 079 368	2 214 547
Vatten och avlopp	1 547 185	1 547 726
Avfallshantering	637 272	611 852
Försäkringar	364 899	403 074
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 852
Tomträttsavgälder	-	908 197
Hyressättningsavgift	11 120	11 120
TV	450 680	503 528
Internet	585 191	766 524
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 571	3 318
<b>Summa</b>	<b>11 084 122</b>	<b>11 027 963</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
W  
P  
Z  
P  
W

### Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 874	84 464
Kostnader för transportmedel	5 688	780
Frakter och transporter	50	-
Kontorsmateriel och trycksaker	13 646	8 856
Tele och post	30 519	35 924
Förvaltningskostnader	588 457	552 426
Revision	48 000	15 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	21 207
Jurist- och advokatkostnader	79 241	186 963
Bankkostnader	-	7 623
IT-tjänster	3 185	1 702
Övriga externa tjänster	50 602	102 880
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 000	-
Övriga externa kostnader	4 293	13 217
<b>Summa</b>	<b>851 555</b>	<b>1 031 042</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	419 000	469 766
<b>Summa</b>	<b>419 000</b>	<b>469 766</b>
Sociala avgifter	105 596	106 356
<b>Summa</b>	<b>524 596</b>	<b>576 122</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	4 096 790	3 196 409
Inventarier, maskiner och installationer	54 671	125 384
<b>Summa</b>	<b>4 151 461</b>	<b>3 321 793</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	374 616 012	374 616 012
-Mark	214 916 520	-
	<u>589 532 532</u>	<u>374 616 012</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	-	214 916 520
	<u>-</u>	<u>214 916 520</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>589 532 532</b>	<b>589 532 532</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 631 740	-17 435 331
	<u>-20 631 740</u>	<u>-17 435 331</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 096 790	-3 196 409
	<u>-4 096 790</u>	<u>-3 196 409</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-24 728 530</b>	<b>-20 631 740</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>564 804 002</b>	<b>568 900 792</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	349 887 482	353 984 272
Mark	214 916 520	214 916 520
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	328 000 000	328 000 000
Lokaler	17 946 000	17 946 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>345 946 000</b>	<b>345 946 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>191 800 000</i>	<i>191 800 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>154 156 000</i>	<i>154 156 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

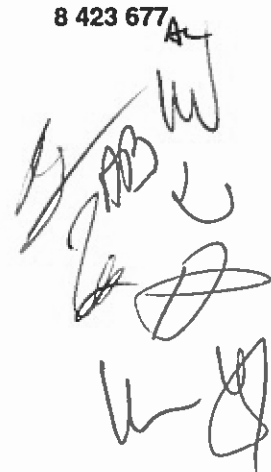
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	<u>966 356</u>	<u>966 356</u>
<b>Årets anskaffningar</b>	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>966 356</u>	<u>966 356</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-814 945	-689 561
	<u>-814 945</u>	<u>-689 561</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-54 671	-125 384
	<u>-54 671</u>	<u>-125 384</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-869 616</u>	<u>-814 945</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>96 740</b>	<b>151 411</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	592 745	808 174
	<u>592 745</u>	<u>808 174</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 074 907	7 429 000
Placeringskonto SBAB	5 010 653	994 677
	<u>7 085 560</u>	<u>8 423 677</u>





### Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	313 797	300 977
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 255 188	1 203 908
Förfaller senare än fem år från balansdagen	310 730 555	319 904 110
	<b>312 299 540</b>	<b>321 408 995</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	312 299 540	321 408 995
<b>Summa</b>	<b>312 299 540</b>	<b>321 408 995</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	-	Lånet löst	8 830 319	-	8 830 319	-
SBAB	0,77 %	2019-06-12	27 472 319	-	145 098	27 327 221
SBAB	1,07 %	2019-06-12	27 606 357	-	134 038	27 472 319
SBAB	1,47 %	2021-04-16	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	0,64 %	2019-11-26	9 000 000	-	-	9 000 000
SBAB	1,09 %	2019-06-11	12 500 000	-	-	12 500 000
SBAB	1,37 %	2022-06-08	70 000 000	-	-	70 000 000
SBAB	0,97 %	2020-06-08	70 000 000	-	-	70 000 000
SBAB	1,15 %	2021-06-08	68 000 000	-	-	68 000 000
			<b>321 408 995</b>	<b>-</b>	<b>9 109 455</b>	<b>312 299 540</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	657 100	657 100
Upplupna räntekostnader	-	47 871
Förutbetalda intäkter	868 441	1 537 492
Upplupna revisionsarvoden	48 000	47 500
Upplupna driftskostnader	619 200	527 326
	<b>2 192 741</b>	<b>2 817 289</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

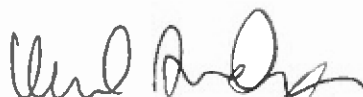
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	331 710 000	331 710 000
Summa ställda säkerheter	331 710 000	331 710 000

### Underskrifter

Stockholm 2019-04-18



Christer Westin



Kenneth Andersson



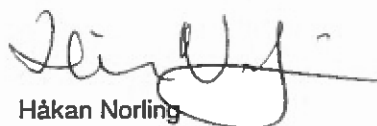
Per Arenlid



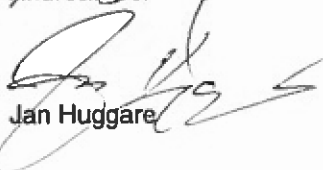
Roger Gloudemans



Andreas Berntsson



Håkan Norling



Jan Huggare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor  
Allegretto Revision AB



Yvonne Jäderqvist  
Föreningsrevisor

## 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 2018.

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 2018 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 för 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 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 utfört 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 fel. 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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**

#### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

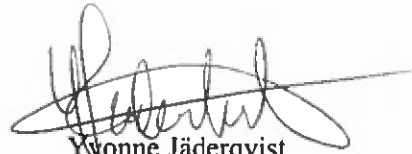


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-18



Allegretto Revision AB  
Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor



Yvonne Jäderqvist  
Föreningsrevisor

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

