

Årsredovisning för
Brf Svindersvik i Nacka
769608-6995
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2019-12-03 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

		<u>Vald t.o.m föreningsstämma</u>
Jan Huggare	Ordförande	2020
Per Arenlid	Ledamot	2020
Andreas Berntsson	Ledamot	2020
Roger Gloudemans	Ledamot	2020
Kenneth Andersson	Ledamot	2021
Andreas Fernström	Ledamot	2021
Håkan Norling	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Eva Nykvist	Suppleant	2020
Sophie Petzell	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Harry Holmberg	Föreningsvald revisor	2020
Anders Ericsson	Allegretto Revision AB Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Eric Lagergren	Sammanställande	2020
Sara Hammarström		2020
Jonna Fagæus		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Jan Huggare, Kenneth Andersson och Håkan Norling i förening med en av ledamöterna.

KL

KL

KL

AB

KL

KL

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nacka 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. Marken 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 vi en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande i huvudsak hyrs av Attendo AB för gruppboende och i övrigt används som föreningskontor mm.

Föreningen upplåter 251 lägenheter med bostadsrätt och 66 lägenheter, 36 lokaler samt 261 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsbestånd (varav hyresrätter)

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
26 (4)	66 (15)	202 (41)	16 (3)	7 (3)

Total tomtarea:	21 078 kvm
Total bostadsarea:	24 478 kvm
- varav bostadsrättsarea:	19 103 kvm
- varav hyresrättsarea:	5 375 kvm
Total lokalarea:	4 232 kvm
Total garagearea:	7 258 kvm

Uppskattat marknadsvärde av hyresrätterna uppgår till ca 200 mkr. Detta innebär att det finns ett betydande dolt övervärde hos föreningen, då styrelsen har beslutat att ej göra uppskrivning av fastigheten.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-09-23 av Greencon energi & miljö AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF sedan 2018-06-01 med kollektivt bostadsrätts tillägg.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning AB har under verksamhetsåret skött vår ekonomiska förvaltning.

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

Henriksdalsringens Förvaltnings AB
Telenor
Nacka Energi
Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag
Spetsudden
Hissgruppen Sverige
Una Portar
Berendsen Textil Service
Nomor
Söderkyl
Nordic Servicia Medical
Finopti

Städning
Bredband / TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)
Serviceavtal hissar
Serviceavtal portar
Serviceavtal mattor
Serviceavtal skadedjur
Serviceavtal tvättutrustning
Serviceavtal hjärtstartare
Låneupphandling



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 350 685 kr och planerat underhåll för 580 386 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 följd av det senaste köpet av tomträttsfastigheten. Styrelsen har också på olika sätt agerat för att bemöta medlemmarnas önskemål om ökad transparens (se under avsnittet aktiviteter för och med boende).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2012-04-20 av SBC för år 2012-2032 och uppdateras årligen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsåts det 3 490 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 122 kr per kvm.

Hyreslägenheter

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

Sophantering

Sophantering har under året fungerat i huvudsak väl, dock förekommer det fortfarande att grovsopor ställs utanför grovsoprummen på icke öppetid. Vi har även i år noterat att vindarna verkar ha blivit nya grovsoprum. Detta är inte acceptabelt och styrelsen arbetar med att detta ska upphöra.

Yttre miljö

Arbetet med att rusta den yttre miljön har fortsatt med löpande underhåll av planteringar etc. Planteringsytor, buskar, träd mm ses över och förnygras kontinuerligt.

Panncentralen

Panncentralen drivs i egen regi. Solör Bioenergi har under året övertagit drift av centralen för vår räkning (tidigare hanterades detta av Energimontage AB). Vår värmekostnad uppgick 2019 till 562 kr/MWh vilket måste anses mycket bra för ett miljöprogramhus.

Ett i övrigt pågående arbete sker med kommunen angående vår närmiljö. Det gäller allt från klottar och städning till snöröjning och gatubelysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019 i vår föreningslokal. Efter att stämman valt ny ordförande och styrelse avtäckades avgående ordförande Christer Westin med blommor och ädla drycker av valberedningens sammankallande Harry Holmberg. Extra föreningsstämma med anledning av stadgeändring hölls 14 november 2019. Styrelsen har sammanträtt sista onsdagen i varje månad med undantag av juli och december.

Därutöver har arbetsgrupperna (Administration, Ekonomi och Fastighet), samt styrelsens arbetsutskott (Jan Huggare, Håkan Norling och Kenneth Andersson) haft varierande antal möten.

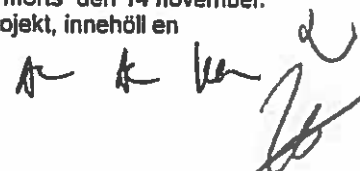
Vidare har möten hållits i styrelsen för panncentralbolaget, HVEB. Brf Svindersvik representeras av Håkan Norling och Kenneth Andersson som ordinarie medlemmar och Andreas Bernisson som suppleant.

Covid-19

Spridningen av coronaviruset kan antas påverka utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat negativt. Se även noten avseende väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bomöte

Bomöte, gemensamt för både hyresgäster och bostadsrättshavare, har genomförts den 14 november. Ett 50-tal deltog vid mötet, som förutom styrelsens information om aktuella projekt, innehöll en



presentation av kommunikatör Susanne Forsberg från SVOA lägesrapport beträffande pågående sprängningar samt en presentation av verksamhetsledare Kristoffer Söderberg om ungdomsgården Glada Henkans verksamhet.

3xföreningsmöten

TVå föreningsgemensamma möten har genomförts. Den 20 februari med Brf Utsikten som värd och den 17 oktober med Brf Utsikten som värd. Vid dessa har förutom värdföreningens styrelse, tre styrelseledamöter från de övriga föreningarna deltagit.

Välkomstmöte för nya medlemmar

Den 17 september hölls det första välkomstmötet för nya brf medlemmar. Mötet var uppskattat och styrelsen kommer fortsätta att regelbundet 2 gånger per år bjuda in nyinflyttade. I samband med välkomstmötet gjorde styrelsen en uppdatering av Boendeinfo som utdelades till deltagarna.

Henkan 50-år jubileumsfest

Med anledning av att det förflutit 50-år sedan inflyttning påbörjades i husen på Henriksdalsberget genomfördes en föreningsgemensam jubileumsfest den 25 maj. En festkommitté bestående av två representanter från varje bostadsrättsförening anordnade ett digert program med aktiviteter för både barn och vuxna. Det bjöds på mat och dryck, uppskattningsvis 700 personer besökte festområdet.

Städdag

Den 12 oktober samlades ett 20-tal personer för städning av vår utemiljö. Aktiviteten avslutades med korvgrillning tillsammans med Brf Utsikten.

Styrelsens ord

- Sedvanlig Marksyn har genomförts. Som följd därav förbättrades utemiljön utanför 111-113.
- Avtal har slutits med ny driftare (Mys Grill & Bar) för att bedriva krogverksamheten.
- Rutiner för hyresavtal har setts över.
- Garagen har fått ny numrering.
- Styrelsen har tagit i bruk nya e-postadresser att användas för styrelseuppdraget.
- Föreningen har avslutat användning av postbox och antagit Henriksdalsringens förvaltnings AB:s adress som föreningens officiella postadress.
- I samband med 50-års jubileet samlade Gert Ekström från brf Utsikten in historiska fotografier för en fotoutställning. Fotografierna pryder nu fondväggen i vår föreningslokal.
- Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats.
- Styrelsen har under verksamhetsåret publicerat fyra nyhetsbrev (mars, juni, oktober och december) som aviserades på anslagstavlor i samtliga portar samt på föreningens hemsida. Dessutom har nytillträde ordföranden skrivit sex bulletiner på hemsidan.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år skedde 21 överlåtelse.
Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett, föregående år skedde 2 upplåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 344 medlemmar.
38 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
33 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 349 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.

Arsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2013.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	23 107	22 578	21 940	22 316
Resultat efter finansiella poster	449	1 177	58	-12 798
Förändring av underhållsfond	2 910	3 369	897	-9 966
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 679	1 960	2 482	234
Soliditet %	46	45	44	64
Driftskostnad, kr / kvm	391	386	384	469
Ränta, kr / kvm	123	105	76	55
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	122	122	132
Lån, kr / kvm	10 554	10 878	11 195	4 309
Snittränta (%)	1,16	0,97	0,88	1,28

Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	240 318 941	40 439 683	-23 598 389	1 176 971
Disposition enligt föreningsstämma			1 176 971	-1 176 971
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-580 386	580 386	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott	4 505 381			
Årets resultat				448 549
Vid årets slut	244 824 322	43 349 297	-25 331 032	448 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-22 421 418
Årets resultat före fondförändring	448 549
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	580 386
Summa över/underskott	-24 882 483

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-24 882 483

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

Handwritten signatures and initials:
 AB
 [Signature]
 [Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	21 901 752	21 700 028
Övriga rörelseintäkter	3	1 204 869	877 889
Summa rörelseintäkter		23 106 621	22 577 917
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-13 144 147	-12 865 489
Övriga externa kostnader	7	-1 249 500	-851 555
Personalkostnader	8	-626 077	-524 596
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 140 345	-4 151 461
Summa rörelsekostnader		-19 160 069	-18 393 101
Rörelseresultat		3 946 552	4 184 816
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 720	19 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 521 723	-3 027 521
Summa finansiella poster		-3 498 003	-3 007 845
Resultat efter finansiella poster		448 549	1 176 971
Årets resultat		448 549	1 176 971

Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including what appears to be a signature starting with 'B', another starting with 'H', and some other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	560 707 209	564 804 002
Inventarier, maskiner och installationer	11	53 188	96 740
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		256 344	452 344
Summa materiella anläggningstillgångar		561 016 741	565 353 086
Summa anläggningstillgångar		561 016 741	565 353 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 449	228 825
Övriga fordringar		2 092 796	1 034 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	866 846	592 745
Summa kortfristiga fordringar		3 025 091	1 855 673
Kassa och bank	13	6 571 712	7 085 560
Summa omsättningstillgångar		9 596 803	8 941 233
SUMMA TILLGÅNGAR		570 613 544	574 294 319

Handwritten signatures and initials, including "AC", "AB", "W", "D", and "ID".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		244 824 322	240 318 941
Underhållsfond		43 349 297	40 439 683
Summa bundet eget kapital		288 173 619	280 758 624
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 331 032	-23 598 389
Årets resultat		448 549	1 176 971
Summa fritt eget kapital		-24 882 483	-22 421 418
Summa eget kapital		263 291 136	258 337 206
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	232 695 204	311 985 743
Summa långfristiga skulder		232 695 204	311 985 743
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	70 302 168	313 797
Leverantörsskulder		1 445 022	1 411 452
Skatteskulder		218 743	10 180
Övriga skulder		73 200	43 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 588 071	2 192 741
Summa kortfristiga skulder		74 627 204	3 971 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		570 613 544	574 294 319

K. H. A.
JK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 946 552	4 184 816
Avskrivningar	4 140 345	4 151 461
	<u>8 086 897</u>	<u>8 336 277</u>
Erhållen ränta	23 720	19 676
Erlagd ränta	-3 521 723	-3 027 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>4 588 894</u>	<u>5 328 432</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 058 333	937 053
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	556 378	-1 207 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>4 086 939</u>	<u>5 058 057</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	4 505 381	3 046 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	196 000	-332 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>4 701 381</u>	<u>2 713 281</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-9 302 168	-9 109 455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-9 302 168</u>	<u>-9 109 455</u>
Årets kassaflöde	<u>-513 848</u>	<u>-1 338 117</u>
Likvida medel vid årets början	7 085 560	8 423 677
Likvida medel vid årets slut	<u>6 571 712</u>	<u>7 085 560</u>

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

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

R

AB Svindersvik
MS
[Handwritten signatures]

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.

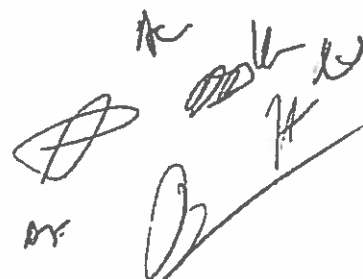
Följande avskrivningstider tillämpas

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	11 509 987	11 433 502
Hyror bostäder	5 664 817	5 621 696
Hyror lokaler	2 774 512	2 761 680
Hyror p-platser/garage	1 952 436	1 883 150
Summa	21 901 752	21 700 028



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	829 474	777 984
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	12 000	17 400
Överlåtelseavgifter	26 549	19 318
Övriga intäkter	109 082	63 187
Försäkringsersättningar	227 764	-
Summa	1 204 869	877 889

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	101 917	41 523
Lokaler	-	31 623
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	75 891	17 459
Armatyrer, gemensamma utrymmen	6 918	27 720
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	150 529	104 532
Övrigt, gemensamma utrymmen	27 062	52 217
VA & sanitet, installationer	169 275	354 422
Värme, installationer	80 562	38 150
Ventilation, installationer	66 024	138 921
El, installationer	51 406	10 078
Tele/TV/porttelefon, installationer	43 135	-
Hiss	40 912	19 976
Huskropp	19 718	53 661
P-platser/garage	34 107	220 585
Vattenskador	454 802	549 209
Brandskador	28 428	-
Summa	1 350 685	1 660 077

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	195 026	121 290
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 000	-
Markytor	340 360	-
Summa	580 386	121 290

AC W
AC B J
AC J

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	722 509	603 289
Teknisk förvaltning	1 820 091	1 722 110
Städning	551 341	439 619
Besiktningkostnader	45 204	47 566
Bevakningskostnader	254 310	192 036
Snöröjning	166 010	152 480
Serviceavtal	352 177	244 807
Förbrukningsinventarier	29 922	47 800
Förbrukningsmaterial	140 880	100 040
Övriga utgifter för köpta tjänster	12 295	7 888
El	805 687	843 201
Uppvärmning	2 677 962	3 079 368
Vatten och avlopp	1 499 659	1 547 185
Avfallshantering	739 142	637 272
Försäkringar	351 633	364 899
Systematiskt brandskyddsarbete	24 121	-
Hyressättningsavgift	-	11 120
Kabel-TV	387 582	450 680
Bredband	632 552	585 191
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	7 572
Summa	11 213 076	11 084 122

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	16 874
Kostnader för transportmedel	3 055	5 688
Frakter och transporter	65	50
Kontorsmateriel och trycksaker	11 082	13 646
Tele och post	30 262	30 519
Förvaltningskostnader	738 543	588 457
Revision	44 948	48 000
Självrisker vid skada	97 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	143 596	-
Jurist- och advokatkostnader	63 733	79 241
Bankkostnader	11 830	-
IT-tjänster	3 165	3 185
Övriga externa tjänster	75 407	50 602
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 220	11 000
Övriga externa kostnader	15 594	4 294
Summa	1 249 500	851 555

Ar Ac K


Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	500 000	419 000
Summa	500 000	419 000
Sociala avgifter	126 077	105 596
Summa	626 077	524 596

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	4 096 793	4 096 790
Inventarier, maskiner och installationer	43 552	54 671
Summa	4 140 345	4 151 461

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	374 616 012	374 616 012
-Mark	214 916 520	214 916 520
	589 532 532	589 532 532
Utgående anskaffningsvärden	589 532 532	589 532 532
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-24 728 530	-20 631 740
	-24 728 530	-20 631 740
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 096 793	-4 096 790
	-4 096 793	-4 096 790
Utgående avskrivningar	-28 825 323	-24 728 530
Redovisat värde	560 707 209	564 804 002
Varav		
Byggnader	345 790 689	349 887 482
Mark	214 916 520	214 916 520
Taxeringsvärden		
Bostäder	420 000 000	328 000 000
Lokaler	28 600 000	17 946 000
Totalt taxeringsvärde	448 600 000	345 946 000
Varav byggnader	241 800 000	191 800 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	966 356	966 356
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	966 356	966 356
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-869 616	-814 945
	-869 616	-814 945
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-43 552	-54 671
	-43 552	-54 671
<i>Utgående avskrivningar</i>	-913 168	-869 616
Redovisat värde	53 188	96 740

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	866 846	592 745
Summa	866 846	592 745

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	6 056 699	2 074 907
Placeringskonto SBAB	515 013	5 010 653
Summa	6 571 712	7 085 560

Handwritten signatures and initials, including "AK" and "AK" (top left), "AK" (bottom left), and several illegible signatures and initials (top right and middle right).

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	70 302 168	313 797
Förfaller 2-5 år från balansdagen	232 695 204	1 255 188
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	310 730 555
Summa	302 997 372	312 299 540

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	302 997 372	312 299 540
Summa	302 997 372	312 299 540

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 327 221	-	157 070	27 170 151
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 472 319	-	145 098	27 327 221
SBAB	1,47 %	2021-04-16	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	x	Lånet löst	9 000 000	-	9 000 000	-
SBAB	0,89 %	2023-05-10	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
Summa			312 299 540	-	9 302 168	302 997 372

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spridningen av coronaviruset har efter balansdagen haft en något negativ påverkan på företagets verksamhet. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på verksamheten. Styrelsen har fattat beslut om att senarelägga föreningsstämman från maj till någon gång under hösten 2020.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	714 268	657 100
Förutbetalda intäkter	1 086 154	868 441
Upplupna revisionsarvoden	45 000	48 000
Upplupna driftkostnader	742 649	619 200
Summa	2 588 071	2 192 741

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	331 710 000	331 710 000
Summa ställda säkerheter	331 710 000	331 710 000

Handwritten signatures and initials:
 K. K. K. K.
 J. J.

Underskrifter

Nacka, 2020-03-25



Jan Huggare
Styrelseordförande



Per Arenlid



Andreas Fernström



Håkan Norling



Kenneth Andersson



Andreas Bernisson



Roger Gloude mans

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Harry Holmberg
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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 2020-04-24



Allegetto Revision AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor



Harry Holmberg
Föreningsrevisor