

# Brf Svindersvik i Nacka

Årsredovisning 2021

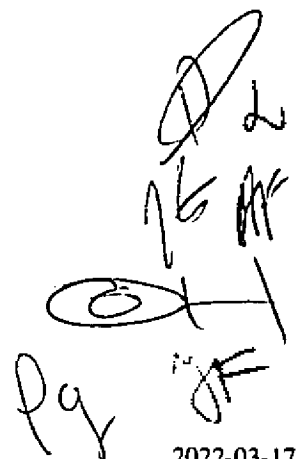
 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Svindersvik i Nacka**  
769608-6995  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Noter till balansräkning	16
Underskrifter	17



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right, a signature with '16' below it, a signature with '17' below it, and initials 'Pg' and 'JK' at the bottom left of the signature area.

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

1(17)

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2021.

## 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	2022
Andreas Fernström	Ledamot	2023
Håkan Norling	Ledamot	2023
Jonna Fagéus	Ledamot	2023
Jan-Erik Gershwind	Ledamot	2023
Olle Hård	Ledamot	2023
Per Arenlid	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Andreas Berntsson	Suppleant	2022
Johan Sjöberg	Suppleant	2022


#### Ordinarie revisorer

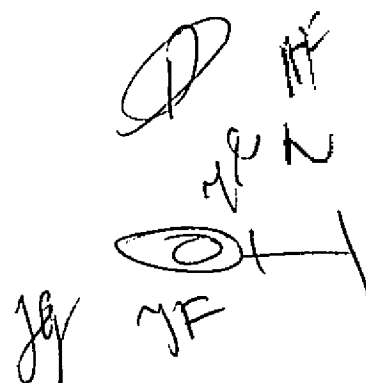
Anders Ericsson	MOORE Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2022
-----------------	---------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Joel Nord	2022
Maria Boudree	2022
Sara Hammarström	2022
Thomas Gillgren	2022

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av Jan Huggare, Per Arenlid och Håkan Norling. 



Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

2(17)

### 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 255 lägenheter med bostadsrätt och 62 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 (37)	16 (3)	7 (3)

Total tomtarea:	21 078 kvm
Total bostadsarea:	24 413 kvm
- varav bostadsrättsarea:	19 510 kvm
- varav hyresrättsarea:	4 903 kvm
Total lokalarea:	4 232 kvm
Total garagearea:	7 258 kvm

Uppskattat marknadsvärde av hyresrätterna uppgår till över 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 2020 av Spetsudden AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF med kollektivt bostadsrättstillägg.

### 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  
EliTextil Service  
Nomor  
Söderkyl  
HLR Konsulten i Sverige  
Finopti

Mark, trädgård och städning  
Bredband / TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal portar  
Serviceavtal mattor  
Serviceavtal skadedjur  
Serviceavtal tvättutrustning  
Serviceavtal hjärtstartare  
Låneupphandling

Handwritten signatures and initials, including "AF", "JH", and "YF".

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

3(17)

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 838 579 kr och planerat underhåll för 168 343 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som ursprungligen upprättades 2012-04-20 av SBC för år 2012-2032 vilken årligen uppdateras. Enligt av styrelsen uppdaterad underhållsplan avsätts 3 490 000 kr 2021 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 122 kr per kvm.

### Hyreslägenheter

Föreningen övertog Stockholmshem AB hyreslägenheter och däri ingående VLU (valfritt lägenhetsunderhåll) avtal med hyresgästföreningen vilket innebär att föreningen ansvarar för vitvaror och våtrum. Ytmaterial åligger hyresgästen att underhålla.

### Yttre miljö

Sedan 20-05-01 tog Henriksdalsringens Förvaltnings AB över skötsel av mark och trädgård. Trädgårdsmästare är anställd och omfattande förbättringsarbeten med röjning av buskar och träd samt nya planteringar har genomförts.

### Panncentralen

Panncentralen (Henriksdalsbergets värmecentral enkelt bolag; HVEB) drivs i egen regi tillsammans med BRF Utsikten 1-35. I panncentralens styrelse har Brf Svindersvik representerats av Håkan Norling och Kenneth Andersson som ordinarie ledamöter samt Harry Holmberg som suppleant. Solör Bioenergi har ansvarat för driften.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningsstämman hölls p.g.a Covid-19 föranledda mötesrekommendationer först 2021-10-21 på Active Catering.

Styrelsen har haft ordinarie sammanträden den sista onsdagen varje månad med undantag av juni, juli och december. Extra styrelsemöte hölls den 15 december för att styra upp vår kommunikation via nyhetsbrev och den nyligen i bruk tagna kommunikationsplattformen Boappa. Till styrelsen har vid behov Staffan Verho, ansvarig för Henriksdalsringens förvaltnings AB, adjungerats.

Styrelsens arbetsutskott (Jan Huggare, Håkan Norling och Kenneth Andersson, som fr.o.m 2021-10-21, ersattes av Per Arenfid) har tillsammans med representant från Bredablick Förvaltning haft möten för löpande ärenden i regel varje tisdag förutom under juli månad.

Med anledning av styrelsens informationsskrift "Nuläge och framtid" inbjöd styrelsen medlemmarna till en informationsträff 2021-10-07. Vid mötet som leddes av Thomas Lundqvist från reklambyrån Content Nation medverkade även arkitekt Andreas Lönnroth.

Tre samrådsmöten för styrelserna vid samtliga tre Brf på Henriksdalsberget har hållits. 2021-02-15 stod Brf Svindersviks styrelse som värd för mötet, 2021-06-07 Brf Höjden och 2021-09-22 Brf Utsikten.

Styrelsen utmanade medlemmar och hyresgäster i en Boule turnering som genomfördes 2021-08-28.

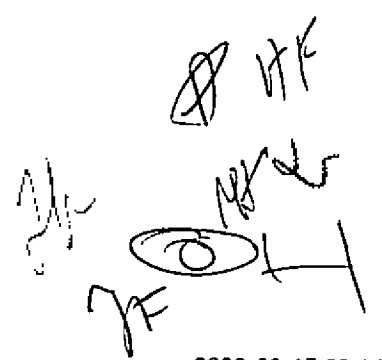
### Övriga väsentliga händelser

Installation av 17 laddningsplatser i garage 89 har slutförts.

Fasaden bakom ICA mot port 113 har renoverats.

Förankringen av bouleanans segeldukar har förbättrats med nya robusta stolpar på betongfundament.

Nytt låssystem har installerats av leverantören St Erks Lås. 



Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

4(17)

Föreningens stadgar har reviderats. Reviderad version godkändes av årsstämman 2021-10-21.

Garageavtalen har reviderats så att de är applicerbara både för konventionella- och laddbilar.

En informationsskrift "Nuläge och Framtid" har producerats i samarbete med reklambyrån Content Nation. Skriften gjordes som ett led inför framtida upprustning av fastigheten och distribuerades 2021-09-30 till föreningens samtliga medlemmar.

Styrelsen har aktivt verkat för att höja försäljningspriserna på våra lägenheter.

Styrelsens administrativa grupp har tagit fram arbetsbeskrivning för respektive styrelsepost.

Under hösten togs en ny kommunikationsplattform "Boappa" i bruk.

Styrelsen har månatligen publicerat nyhetsbrev, vilka aviserats på anslagstavlor i samtliga portar, på föreningens hemsida samt fr o m oktober även på vår nya kommunikationsplattform Boappa.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021 har 25 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 24 överlåtelser.

Under 2021 har 3 upplåtelse av bostadsrätt skett, föregående år skedde 1 upplåtelse.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 350 medlemmar.

36 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

33 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 353 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 under 2021 varit oförändrade. Med anledningen av stigande fasta kostnader (sophämtning, vatten, värme och el) har styrelsen beslutat att föreningens årsavgifter för bostadsrätterna för första gången sedan 2013 höjs fr.o.m 2022-07-01 med 2,5%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Föreningens intäkter	22 984	23 369	23 107	22 578
Resultat efter finansiella poster	-1 081	1 654	449	1 177
Förändring av underhållsfond	3 322	3 022	2 910	3 369
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-242	2 762	1 679	1 960
Soliditet %	48	47	46	45
Driftskostnad, kr / kvm	465	388	391	386
Ränta, kr / kvm	107	119	123	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	122	122	122
Lån, kr / kvm	10 148	10 512	10 554	10 878
Snittränta (%)	1,06	1,13	1,16	0,97

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 balansomslutning.

AC

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones.

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

5(17)

### Förändringar i eget kapital

	Bundet Medlems- insatser	Bundet Underhålls- fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets Resultat
Vid årets början	247 781 304	46 371 566	-27 904 752	1 654 326
Disposition enligt föreningsstämma			1 654 326	-1 654 326
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 343	168 343	
Årets upplätelser	6 206 687			
Årets resultat				-1 080 937
Vid årets slut	253 987 991	49 693 223	-29 572 083	-1 080 937

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 250 426
Årets resultat före fondförändring	-1 080 937
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 343
Summa över/underskott	-30 653 020

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -30 653 020

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



Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

6(17)

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	21 891 175	22 104 037
Övriga rörelseintäkter	3	1 092 410	1 265 098
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>22 983 585</b>	<b>23 369 135</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-14 337 930	-12 461 048
Övriga externa kostnader	7	-1 879 693	-1 214 570
Personalkostnader	8	-636 393	-512 087
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 160 243	-4 130 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-21 014 259</b>	<b>-18 318 091</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 969 326</b>	<b>5 051 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 069	13 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 075 332	-3 410 239
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 050 263</b>	<b>-3 396 718</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 080 937</b>	<b>1 654 326</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 080 937</b>	<b>1 654 326</b>

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

7(17)

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	554 116 504	556 614 068
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	15 943
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		392 786	361 000
Summa materiella anläggningstillgångar		554 509 290	556 991 011
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		554 509 290	556 991 011
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		57 413	39 605
Övriga fordringar		1 650 509	2 467 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	881 606	815 563
Summa kortfristiga fordringar		2 589 528	3 322 593
<b>Kassa och bank</b>	13	11 429 318	13 371 371
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 018 846	16 693 964
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		568 528 136	573 684 975

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

20(17)

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		253 987 991	247 781 304
Underhållsfond		49 693 223	46 371 566
Summa bundet eget kapital		303 681 214	294 152 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 572 083	-27 904 752
Årets resultat		-1 080 937	1 654 326
Summa fritt eget kapital		-30 653 020	-26 250 426
<b>Summa eget kapital</b>		<b>273 028 194</b>	<b>267 902 444</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	218 587 127	204 593 182
Summa långfristiga skulder		218 587 127	204 593 182
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	72 104 075	97 202 095
Leverantörsskulder		1 241 253	1 289 861
Skatteskulder		62 380	134 401
Övriga skulder		131 142	121 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 373 965	2 441 350
Summa kortfristiga skulder		76 912 815	101 189 349
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>568 528 136</b>	<b>573 684 975</b>

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

9(17)

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 969 326	5 051 044
Avskrivningar	4 160 243	4 130 386
	<u>6 129 569</u>	<u>9 181 430</u>
Erhållen ränta	25 069	13 521
Erlagd ränta	-3 075 332	-3 410 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>3 079 306</u>	<u>5 784 712</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	733 065	-297 501
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	821 485	-337 782
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>4 633 856</u>	<u>5 149 429</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	6 206 687	2 956 982
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 678 522	-104 656
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>4 528 165</u>	<u>2 852 326</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-11 104 075	-1 202 095
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-11 104 075</u>	<u>-1 202 095</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-1 942 054</u>	<u>6 799 660</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>13 371 372</u>	<u>6 571 711</u>
<b>Likvida medel vid årets stut</b>	<u>11 429 318</u>	<u>13 371 371</u>

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

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

2022-03-17 09:16

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

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	10 år
Föreningslokal och övernattningslägenhet	10 år
Undercentraler och värmesystem	40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	11 613 121	11 554 552
Hyror bostäder	5 466 024	5 725 569
Hyror lokaler	2 897 569	2 907 810
Hyror p-platser/garage	1 911 197	1 912 902
Övriga objekt	3 264	3 204
<b>Summa</b>	<b>21 891 175</b>	<b>22 104 037</b>

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-8995

14(17)

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	814 883	814 145
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 100	15 300
Överlåtelseavgifter	32 053	23 520
Övriga intäkter	240 374	206 090
Försäkringsersättningar	-	206 043
<b>Summa</b>	<b>1 092 410</b>	<b>1 265 098</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	60 919	20 383
Lokaler	6 927	6 773
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 906	8 122
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 079	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	124 497	86 998
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 613
VA & sanitet, installationer	98 131	66 548
Värme, installationer	1 813	28 083
Ventilation, installationer	94 411	43 861
El, installationer	18 596	29 480
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 393	25 199
Hiss	66 355	78 994
Övriga installationer	-	6 373
Huskropp	26 927	26 793
Marktytor	8 749	168 225
P-platser/garage	25 529	18 996
Vattenskador	268 297	219 990
Klottersanering	1 050	-
<b>Summa</b>	<b>838 579</b>	<b>841 430</b>

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

12(17)

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	13 405	40 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	40 344
VA & sanitet, installationer	-	350 833
Ventilation, installationer	58 750	-
Huskropp, fasader	96 188	-
Huskropp, övrigt	-	36 555
<b>Summa</b>	<b>168 343</b>	<b>467 732</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	748 503	738 993
Teknisk förvaltning	1 674 437	1 640 060
Städning	525 216	539 221
Sotning	-	4 041
Besiktningkostnader	54 258	360 171
Bevakningskostnader	280 905	265 625
Snöröjning	199 878	20 078
Serviceavtal	291 811	300 269
Förbrukningsinventarier	-	5 504
Förbrukningsmaterial	231 669	199 923
Övriga utgifter för köpta tjänster	67 361	7 669
El	1 006 295	669 063
Uppvärmning	3 939 048	2 597 689
Vatten och avlopp	1 843 900	1 438 566
Avfallshantering	992 153	889 234
Försäkringar	455 406	406 381
Systematiskt brandskyddsarbete	1 284	54 740
Kabel-TV	387 684	387 634
Bredband	620 168	627 026
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 034	-
<b>Summa</b>	<b>13 331 008</b>	<b>11 151 886</b>

Handwritten signature and initials, possibly including 'AF' and 'SK'.

2022-03-17 09:16

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

13(17)

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	49
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 890	39 991
Kostnader för transportmedel	551	-
Frakter och transporter	852	879
Kontorsmateriel och trycksaker	11 096	25 528
Tele och post	35 849	27 215
Förvaltningskostnader	626 471	609 450
Revision	49 905	53 914
Självrisker vid skada	90 000	90 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	10 934
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	52 381
Jurist- och advokatkostnader	385 815	190 646
Bankkostnader	6 238	8 247
IT-tjänster	5 436	6 437
Övriga externa tjänster	612 085	60 539
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 670	11 440
Övriga externa kostnader	26 836	26 920
<b>Summa</b>	<b>1 879 693</b>	<b>1 214 570</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	507 000	418 000
Övriga arvoden	-	2 000
<b>Summa</b>	<b>507 000</b>	<b>420 000</b>
Sociala avgifter	129 393	92 087
<b>Summa</b>	<b>636 393</b>	<b>512 087</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	4 144 300	4 093 141
Inventarier, maskiner och installationer	15 943	37 245
<b>Summa</b>	<b>4 160 243</b>	<b>4 130 386</b>

2022-03-17 09:16



Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

14(17)

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	374 616 012	374 616 012
-Mark	214 916 520	214 916 520
	<u>589 532 532</u>	<u>589 532 532</u>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
-Byggnader	1 646 736	-
	<u>1 646 736</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<u>591 179 268</u>	<u>589 532 532</u>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-32 918 464	-28 825 323
	<u>-32 918 464</u>	<u>-28 825 323</u>
 <b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 144 300	-4 093 141
	<u>-4 144 300</u>	<u>-4 093 141</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<u>-37 062 764</u>	<u>-32 918 464</u>
 <b>Redovisat värde</b>	<u>554 116 504</u>	<u>556 614 068</u>
 <b>Varav</b>		
Byggnader	339 199 984	341 697 548
Mark	214 916 520	214 916 520
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	420 000 000	420 000 000
Lokaler	28 600 000	28 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<u>448 600 000</u>	<u>448 600 000</u>
<i>Varav byggnader</i>	<u>241 800 000</u>	<u>241 800 000</u>

2022-03-17 09:16

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

15(17)

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

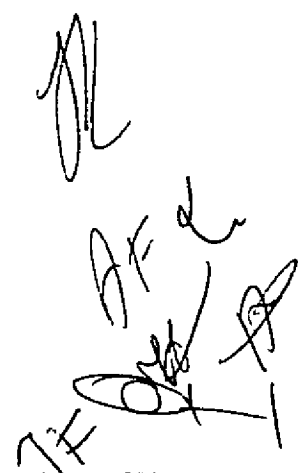
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	966 356	966 356
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	966 356	966 356
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-950 413	-913 168
	-950 413	-913 168
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-15 943	-37 245
	-15 943	-37 245
<b>Utgående avskrivningar</b>	-966 356	-950 413
<b>Redovisat värde</b>	-	15 943

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	881 606	815 563
<b>Summa</b>	881 606	815 563

### Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 888 819	4 346 301
Placeringskonto SBAB	3 540 499	9 025 070
<b>Summa</b>	11 429 318	13 371 371


  
 JH  
 AF  
 2022-03-17 09:16

2022-03-17 09:16

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

16(17)

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	72 104 075	97 202 095
Förfaller 2-5 år från balansdagen	218 587 127	204 593 182
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>290 691 202</b>	<b>301 795 277</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	290 691 202	301 795 277
<b>Summa</b>	<b>290 691 202</b>	<b>301 795 277</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 000 126	-	184 050	26 816 076
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 170 151	-	170 025	27 000 126
SBAB	0,54 %	2024-03-13	28 000 000	-	-	28 000 000
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	0,93 %	2025-05-09	69 125 000	-	1 750 000	67 375 000
SBAB	0,87 %	2026-03-13	68 000 000	-	9 000 000	59 000 000
<b>Summa</b>			<b>301 795 277</b>	<b>-</b>	<b>11 104 075</b>	<b>290 691 202</b>

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 inte haft någon påverkan på föreningens 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.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	657 100	657 100
Förutbetalda intäkter	1 885 598	1 162 399
Upplupna revisionsarvoden	50 000	50 000
Upplupna driftskostnader	781 268	571 851
<b>Summa</b>	<b>3 373 966</b>	<b>2 441 350</b>

### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

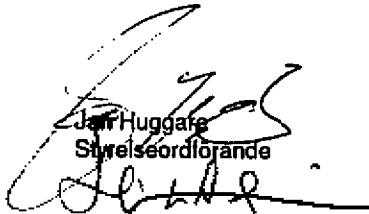
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	331 710 000	331 710 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>331 710 000</b>	<b>331 710 000</b>

Brf Svindersvik i Nacka  
769608-6995

17(17)

### Underskrifter

Nacka, 2022-04-05

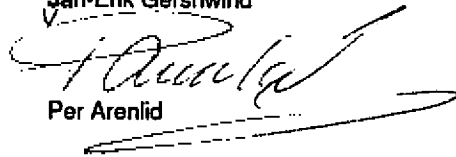


Jan Huggare  
Styrelseordförande

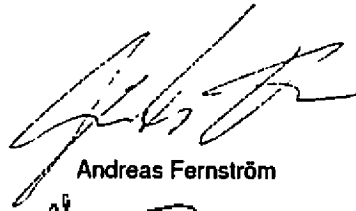
Håkan Norling



Jan-Erik Gershwind



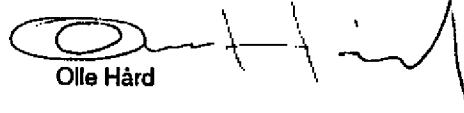
Per Arenlid



Andreas Fernström



Jenna Fagéus

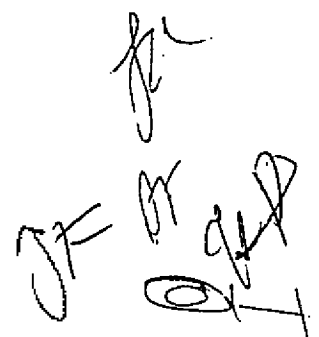


Olle Hård

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-05



Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svindersvik i Nacka  
Org.nr 769608-6995

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svindersvik i Nacka för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### *Revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. *AC*

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-04-05



---

Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

