

Årsredovisning för
Brf Svindersvik i Nacka
769608-6995
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Noter till balansräkning	15
Underskrifter	16

Handwritten signatures:
M. J. AF
J. AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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	2021
Andreas Berntsson	Ledamot	2022
Andreas Fernström	Ledamot	2021
Håkan Norling	Ledamot	2021
Kenneth Andersson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Per Arenlid	Suppleant	2021
Jonna Fagéus	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Anders Ericsson	MOORE Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2021
-----------------	---------------------	----------------------	------

Valberedning

Sara Hammarström	2021
Thomas Gillgren	2021
Maria Boudree	2021
Joel Nord	2021

Firmateckning

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

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

Mark och trädgård
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 in blue ink, including "AF" and "OB".

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 841 430 kr och planerat underhåll för 467 732 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. Enligt av styrelsen uppdaterad underhållsplan avsätts 3 490 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket 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).

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 såväl genomförts som fortsatt planerats.

Panncentralen

Panncentralen drivs i egen regi som ett enkelt bolag tillsammans med BRF Utsikten 1-35. I panncentralens styrelse representeras Brf Svindersvik av Håkan Norling och Kenneth Andersson som ordinarie ledamöter och av Andreas Bernsson som suppleant t.o.m 20-10-10, av Harry Holmberg fr.o.m 20-10-11. Solör Bioenergi ansvarar för driften. Vår värmekostnad 2020 uppgick till 594 kr/MWh vilket måste anses som mycket bra för ett miljöprogramhus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningsstämman hölls först den 10 oktober 2020 p.g.a vårens rådande Covid-19 restriktioner. Stämman hölls på Active Catering.

Styrelsen har sammanträtt sista onsdagen i varje månad med undantag av juli och december. Extra styrelsemöte hölls den 5 november med anledning av inbrott i området.

Därutöver har arbetsgrupperna (Administration, Ekonomi och Fastighet), samt styrelsens arbetsutskott (Jan Huggare, Håkan Norling och Kenneth Andersson) haft möten för löpande ärenden i regel varje tisdag.

På grund av Covid-19 har planerade välkomstmöten för nya BRF medlemmar ställts in, likaså samrådsmöten med övriga BRF på Henriksdalsberget.

Spridningen av coronaviruset har inte väsentligt påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Övriga väsentliga händelser

Brandsyn har genomförts.

Installation av laddningsplatser i garage för el-bilar har påbörjats.

Avtal om skötsel av mark och trädgård tecknades från och med 1 maj med Henriksdalsringens Förvaltnings AB.

Med anledning av Covid-19 har styrelsen beviljats statligt hyresstöd under perioden april-juni för lokalhyresgästerna Mys Grill och Bar och Tatuersalongen.

Under sommaren upprustades boulebanan på innergården utanför port 77. Invigning av banan med turnering genomfördes 10 oktober.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
k
AC
103
107
J

Marks skyltar för att indikera föreningens äganderätt och motivera tillhånsyn och omvårdnad sattes upp under hösten.

Den 29 september inbjöd styrelsen till SBU (Svensk bostadsutveckling)/Wingårdhs arkitekters informationsträff om möjligheter att utveckla vårt område.

Henriksdalsringens Autoservice AB fick nya bolagsägare som tog över verksamheten i september.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i december.

Styrelsen har under verksamhetsåret publicerat sex nyhetsbrev (februari, april, juni, september, oktober och december), samt ett informationsbrev i november med anledning av inbrott i området. Samtliga dessa aviserades på anslagstavlor i samtliga portar samt på föreningens hemsida. Dessutom har ordföranden skrivit tre bulletiner på hemsidan.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 22 överlåtelser. Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett, föregående år skedde 1 upplåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 349 medlemmar.
32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
31 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 350 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

Med anledning av föreningens goda ekonomi har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter under 2021. Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2013.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	23 369	23 107	22 578	21 940
Resultat efter finansiella poster	1 654	449	1 177	58
Förändring av underhållsfond	3 022	2 910	3 369	897
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 762	1 679	1 960	2 482
Soliditet %	47	46	45	44
Driftskostnad, kr / kvm	388	391	386	384
Ränta, kr / kvm	119	123	105	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	122	122	122
Lån, kr / kvm	10 512	10 554	10 878	11 195
Snittränta (%)	1,13	1,16	0,97	0,68

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	244 824 322	43 349 297	-25 331 032	448 549
Disposition enligt föreningsstämma			448 549	-448 549
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-467 731	467 731	
Årets upplåtelse	2 956 982			
Årets resultat				1 654 326
Vid årets slut	247 781 304	46 371 566	-27 904 752	1 654 326

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-24 882 483
Årets resultat före fondförändring	1 654 326
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	467 731
Summa över/underskott	-26 250 426

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-26 250 426

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

Handwritten signatures:
M B K
M J K




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	22 104 037	21 901 752
Övriga rörelseintäkter	3	1 265 098	1 204 869
Summa rörelseintäkter		23 369 135	23 106 621
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-12 461 048	-13 144 147
Övriga externa kostnader	7	-1 214 570	-1 249 500
Personalkostnader	8	-512 087	-626 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 130 386	-4 140 345
Summa rörelsekostnader		-18 318 091	-19 160 069
Rörelseresultat		5 051 044	3 946 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 521	23 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 410 239	-3 521 723
Summa finansiella poster		-3 396 718	-3 498 003
Resultat efter finansiella poster		1 654 326	448 549
Årets resultat		1 654 326	448 549

RF
AB
lu
96

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	556 614 068	560 707 209
Inventarier, maskiner och installationer	11	15 943	53 188
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		361 000	256 344
Summa materiella anläggningstillgångar		556 991 011	561 016 741
Summa anläggningstillgångar		556 991 011	561 016 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 605	65 449
Övriga fordringar		2 467 425	2 092 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	815 563	866 846
Summa kortfristiga fordringar		3 322 593	3 025 091
Kassa och bank	13	13 371 371	6 571 712
Summa omsättningstillgångar		16 693 964	9 596 803
SUMMA TILLGÅNGAR		573 684 975	570 613 544

MF

 MB

 JT


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		247 781 304	244 824 322
Underhållsfond		46 371 566	43 349 297
Summa bundet eget kapital		294 152 870	288 173 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 904 752	-25 331 032
Årets resultat		1 654 326	448 549
Summa fritt eget kapital		-26 250 426	-24 882 483
Summa eget kapital		267 902 444	263 291 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	204 593 182	232 695 204
Summa långfristiga skulder		204 593 182	232 695 204
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	97 202 095	70 302 168
Leverantörsskulder		1 289 861	1 445 022
Skatteskulder		134 401	126 342
Övriga skulder		121 642	165 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 441 350	2 588 071
Summa kortfristiga skulder		101 189 349	74 627 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		573 684 975	570 613 544

KF
L
11/15
16

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 051 044	3 946 552
Avskrivningar	4 130 386	4 140 345
	9 181 430	8 086 897
Erhållen ränta	13 521	23 720
Erlagd ränta	-3 410 239	-3 521 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 784 712	4 588 894
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-297 501	-1 058 333
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-337 782	556 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 149 429	4 086 939
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 956 982	4 505 381
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-104 656	196 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 852 326	4 701 381
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 202 095	-9 302 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 202 095	-9 302 168
Årets kassaflöde	6 799 660	-513 848
Likvida medel vid årets början	6 571 711	7 085 560
Likvida medel vid årets slut	13 371 371	6 571 712

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK" and "OB".

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	11 554 552	11 509 987
Hyror bostäder	5 725 569	5 664 817
Hyror lokaler	2 907 810	2 774 512
Hyror p-platser/garage	1 912 902	1 952 436
Övriga objekt	3 204	-
Summa	22 104 037	21 901 752

MF MB ka
L Jo

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	814 145	829 474
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	15 300	12 000
Överlåtelseavgifter	23 520	26 549
Övriga intäkter	206 090	109 082
Försäkringsersättningar	206 043	227 764
Summa	1 265 098	1 204 869

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	20 383	101 917
Lokaler	6 773	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 122	75 891
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 918
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	86 998	150 529
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 613	27 062
VA & sanitet, installationer	66 548	169 275
Värme, installationer	28 083	80 562
Ventilation, installationer	43 861	66 024
El, installationer	29 480	51 406
Tele/TV/porttelefon, installationer	25 199	43 135
Hiss	78 994	40 912
Övriga installationer	6 373	-
Huskropp	26 793	19 718
Markytor	168 225	-
P-platser/garage	18 996	34 107
Vattenskador	219 990	454 802
Brandskador	-	28 428
Summa	841 430	1 350 685

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	40 000	195 026
Armaturer, gemensamma utrymmen	40 344	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	45 000
VA & sanitet, installationer	350 833	-
Huskropp, övrigt	36 555	-
Markytor	-	340 360
Summa	467 732	580 386

ME
MB
K
H

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	738 993	722 509
Teknisk förvaltning	1 640 060	1 820 091
Städning	539 221	551 341
Sotning	4 041	-
Besiktningkostnader	360 171	45 204
Bevakningskostnader	265 625	254 310
Snöröjning	20 078	166 010
Serviceavtal	300 269	352 177
Förbrukningsinventarier	5 504	29 922
Förbrukningsmaterial	199 923	140 880
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 669	12 295
El	669 063	805 687
Uppvärmning	2 597 689	2 677 962
Vatten och avlopp	1 438 566	1 499 659
Avfallshantering	889 234	739 142
Försäkringar	406 381	351 633
Systematiskt brandskyddsarbete	54 740	24 121
Kabel-TV	387 634	387 582
Bredband	627 026	632 552
Summa	11 151 886	11 213 076

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	49	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	39 991	-
Kostnader för transportmedel	-	3 055
Frakter och transporter	879	65
Kontorsmateriel och trycksaker	25 528	11 082
Tele och post	27 215	30 262
Förvaltningskostnader	609 450	738 543
Revision	53 914	44 948
Självrisker vid skada	90 000	97 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	10 934	143 596
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	52 381	-
Jurist- och advokatkostnader	190 646	63 733
Bankkostnader	8 247	11 830
IT-tjänster	6 437	3 165
Övriga externa tjänster	60 539	75 407
Serviceavgifter till branschorganisationer	11 440	11 220
Övriga externa kostnader	26 920	15 594
Summa	1 214 570	1 249 500

AB W
M- H
L

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	418 000	500 000
Övriga arvoden	2 000	-
Summa	420 000	500 000
Sociala avgifter	92 087	126 077
Summa	512 087	626 077

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	4 093 141	4 096 793
Inventarier, maskiner och installationer	37 245	43 552
Summa	4 130 386	4 140 345

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	589 532 532	589 532 532
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-28 825 323	-24 728 530
	<u>-28 825 323</u>	<u>-24 728 530</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 093 141	-4 096 793
	<u>-4 093 141</u>	<u>-4 096 793</u>
Utgående avskrivningar	-32 918 464	-28 825 323
Redovisat värde	556 614 068	560 707 209
<i>Varav</i>		
Byggnader	341 697 548	345 790 689
Mark	214 916 520	214 916 520
Taxeringsvärden		
Bostäder	420 000 000	420 000 000
Lokaler	28 600 000	28 600 000
Totalt taxeringsvärde	448 600 000	448 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>241 800 000</i>	<i>241 800 000</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "SS", "KF", and "26".

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	<u>966 356</u>	<u>966 356</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	966 356	966 356
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-913 168	-869 616
	<u>-913 168</u>	<u>-869 616</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-37 245	-43 552
	<u>-37 245</u>	<u>-43 552</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-950 413	-913 168
Redovisat värde	15 943	53 188

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	815 563	866 846
Summa	815 563	866 846

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 346 301	6 056 699
Placeringskonto SBAB	9 025 070	515 013
Summa	13 371 371	6 571 712

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "113", and "2 AC".

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	97 202 095	70 302 168
Förfaller 2-5 år från balansdagen	204 593 182	232 695 204
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	301 795 277	302 997 372

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	301 795 277	302 997 372
Summa	301 795 277	302 997 372

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 170 151	-	170 025	27 000 126
SBAB	0,89 %	2023-05-10	27 327 221	-	157 070	27 170 151
SBAB	1,47 %	2021-04-16	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	70 000 000	-	875 000	69 125 000
SBAB	1,15 %	2021-06-08	68 000 000	-	-	68 000 000
Summa			302 997 372	-	1 202 095	301 795 277

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	657 100	714 268
Förutbetalda intäkter	1 162 399	1 086 154
Upplupna revisionsarvoden	50 000	45 000
Upplupna driftskostnader	571 851	742 649
Summa	2 441 350	2 588 071

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	331 710 000	331 710 000
Summa ställda säkerheter	331 710 000	331 710 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Underskrifter

Nacka, 2021-02 - 24



Jan Huggare
Styrelseordförande

Andreas Berntsson



Håkan Norling



Kenneth Andersson



Andreas Fernström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02 - 24



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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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. *ke*

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:

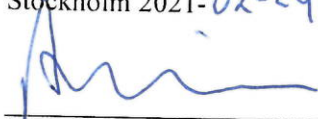
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-02-24



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor