

Årsredovisning för  
**Brf Svindersvik i Nacka**  
769608-6995  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m föreningsstämma</u>
Håkan Norling	Ordförande	2024
Harry Holmberg	Ledamot	2025
Jan Gerschwind	Ledamot	2024
Andreas Berntsson	Ledamot	2025
Bulent Korkut	Ledamot	2025
Karl Abrahamsson	Ledamot	2025
Jonna Fagéus	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Sara Hammarström	Suppleant	2024
Linn Kil	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

Sam Hua		Medlemsrevisor	2024
Anders Ericsson	MOORE Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2024

#### Valberedning

Yael Linder		2024
Jonatan Jönsson		2024
Mattias Qvarsell		2024

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två i förening av Håkan Norling, Jan Gerschwind och Harry Holmberg.

### 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 Stockholmshem AB 2009-07-07 för drygt 335 Mkr. Marken förvärvades sedan av Nacka kommun 2017-06-01, köpeskilling drygt 208 Mkr. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Tomten är bebyggd med två huskroppar som bildar en 90 graders vinkel med totalt 317 lägenheter. Vidare äger föreningen en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande i huvudsak hyrs av Attendo AB för gruppboende och i övrigt används som föreningsyta mm.

Föreningen upplåter 259 lägenheter med bostadsrätt och 58 lägenheter, 35 lokaler samt 262 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsbestånd (varav hyresrätter)

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
26 (4)	66 (15)	202 (34)	16 (3)	7 (2)

Total tomtarea:	21 078 kvm
Total bostadsarea:	24 413 kvm
- varav bostadsrättsarea:	19 900 kvm
- varav hyresrättsarea:	4 513 kvm
Total lokalarea:	4 232 kvm
Total garagearea:	7 592 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-06.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

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 Förvaltning	Mark, trädgård och städning
Spetsudden	Teknisk förvaltning
Telenor	Bredband / TV
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag	Uppvärmning
Spetsudden	Systematiskt brandskyddsarbete
Securitas & Swedsecur	Bevakning & Jour
Hissgruppen Sverige	Serviceavtal hissar
Una Portar	Serviceavtal portar
ElisTextil Service	Serviceavtal mattor
Nomor	Serviceavtal skadedjur
Söderkyl	Serviceavtal tvättutrustning
HLR Konsulten i Sverige	Serviceavtal hjärtstartare
Finopti	Låneupphandling

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 627 112 kr och planerat underhåll för 2 543 176 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. Enligt av styrelsen uppdaterad underhållsplan avsätts det 3 490 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 96 kr per kvm.

### Hyreslägenheter

Föreningen övertog Stockholmshem AB:s 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 2020-05-01 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 i Nacka 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

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden, totalt 11 st protokollförda möten.

## Styrelsens ord

Bygglovets för våra energibesparande investeringar blev klart i slutet av december, varefter vi omedelbart påbörjade det praktiska arbetet med saneringen av asbest och PCB i adresserna 73 - 79. Installation av nya 3-glas fönster + 3-glas dörr på våra balkonger fortskred enligt planerna. Balkongerna tilläggsisolerar och nytt ytmaterial i plåt monteras. Även fönsterbytet ingår i vårt energisparprojekt men påbörjas först under 2023. Entreprenören är Maximalt Montage AB. Planeringsarbetet för de energisparande investeringarna fortgick hela året tillsammans med vår arkitekt Andreas Lönnroth från Axeloth Arkitekter samt Fastighetsägarnas konsultgrupp.

Vi påbörjade bytet till LED belysning i hela fastigheten i mars 2023. Första fasen gjordes i alla garagen. Miljöbelysning Ab är entreprenören.

Återställande efter branden 2022 i verkstaden i garage 83 framskred långsamt pga besvärliga gjutningar av nya pelare och golvbjälklag för att klara hållfastheten för huskroppen. Arbetet beräknas bli klart i juli 2024.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 21 överlåtelse).  
Under 2023 har 5 upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 7 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 344 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 352 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.  
I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV och telefoni.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	35 567	23 107	22 984	23 369
Resultat efter finansiella poster	7 384	-2 113	-1 081	1 654
Förändring av underhållsfond	947	2 940	3 322	3 022
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	10 574	-841	-242	2 762
Sparande kr / kvm	106	73	90	167
Soliditet (%)	52	49	48	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	707	653	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	40	55	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	676	620	595	605
Bostadshyra kr / kvm	1 115	1 039	1 115	1 065
Lokalhyra kr / kvm	801	738	685	687
Driftskostnad, kr / kvm	368	393	368	308
Energikostnad, kr / kvm	197	218	187	130
Ränta, kr / kvm	144	85	85	94
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	96	96	96	96
Lån, kr / kvm	7 572	7 632	8 022	8 328
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	13 789	14 224	14 608	15 166
Räntekänslighet (%)	19	22	-	-
Snittränta (%)	1,90	1,12	1,06	1,13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>261 305 489</b>	<b>52 633 560</b>	<b>-33 593 358</b>	<b>-2 113 338</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-2 113 338	2 113 338
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 543 176	2 543 176	
Årets upplåtelse	17 763 576			
Årets resultat				7 384 051
<b>Vid årets slut</b>	<b>279 069 065</b>	<b>53 580 384</b>	<b>-36 653 520</b>	<b>7 384 051</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-35 706 696
Årets resultat före fondförändring	7 384 051
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 543 176
Summa över/underskott	-29 269 469
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-29 269 469</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	23 812 333	22 257 792
Övriga rörelseintäkter	3	11 754 392	849 308
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 566 725</b>	<b>23 107 100</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-17 495 670	-16 006 872
Övriga kostnader	7	-1 319 157	-1 333 033
Personalkostnader	8	-593 516	-606 705
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-4 136 319	-4 213 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 544 662</b>	<b>-22 159 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 022 063</b>	<b>947 474</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		573 594	23 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 211 606	-3 084 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 638 012</b>	<b>-3 060 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 384 051</b>	<b>-2 113 338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 384 051</b>	<b>-2 113 338</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,18	545 767 169	549 903 488
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		543 402	336 045
Summa materiella anläggningstillgångar		546 310 571	550 239 533
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		546 310 571	550 239 533
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		165 167	46 042
Övriga fordringar		2 635 588	1 236 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	815 661	885 862
Summa kortfristiga fordringar		3 616 416	2 168 722
<b>Kassa och bank</b>	13	34 721 617	17 368 932
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		38 338 033	19 537 654
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		584 648 604	569 777 187



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		279 069 065	261 305 489
Underhållsfond		53 580 384	52 633 560
Summa bundet eget kapital		332 649 449	313 939 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 653 520	-33 593 357
Årets resultat		7 384 051	-2 113 338
Summa fritt eget kapital		-29 269 469	-35 706 695
<b>Summa eget kapital</b>		<b>303 379 980</b>	<b>278 232 354</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	231 693 868	178 875 000
Summa långfristiga skulder		231 693 868	178 875 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	42 699 168	97 682 923
Leverantörsskulder		3 054 768	1 367 936
Skatteskulder		80 562	58 375
Övriga skulder		43 200	9 877 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 697 058	3 682 770
Summa kortfristiga skulder		49 574 756	112 669 833
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>584 648 604</b>	<b>569 777 187</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	12 022 063	947 474
Avskrivningar	4 136 319	4 213 016
	<b>16 158 382</b>	<b>5 160 490</b>
Erhållen ränta	573 594	23 752
Erlagd ränta	-5 211 606	-3 084 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>11 520 370</b>	<b>2 099 678</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 652 820	420 805
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-8 111 322	10 178 171
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 756 228</b>	<b>12 698 654</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 357	56 741
Förändring fordran hos intresseföretag	205 125	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 232</b>	<b>56 741</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	17 763 576	7 317 498
Amortering av låneskulder	-2 164 887	-14 133 279
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>15 598 689</b>	<b>-6 815 781</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>17 352 685</b>	<b>5 939 614</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 368 932</b>	<b>11 429 318</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>34 721 617</b>	<b>17 368 932</b>

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

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

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
Lås och passersystem	10 år
Föreningslokal och övernattningslägenhet	10 år
Undercentraler och värmesystem	40 år
Laddstolpar	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	13 462 235	12 053 441
Hyror bostäder	5 031 665	5 165 455
Hyror lokaler	3 237 207	3 125 850
Hyror p-platser/garage	2 075 382	1 909 122
Övriga objekt	5 844	3 924
<b>Summa</b>	<b>23 812 333</b>	<b>22 257 792</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	662 931	697 914
El	21 336	18 165
Debiterade tillval	1 254	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	32 800	32 400
Överlåtelseavgifter	23 004	26 378
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 118	-
Övriga intäkter	10 531 535	74 451
Försäkringsersättningar	466 414	-
<b>Summa</b>	<b>11 754 392</b>	<b>849 308</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 9 754 000 kr i form av bidrag Länsstyrelsen, 315 990 kr i form av elstöd, 107 810 kr i form av vidarefaktureringar, 331 500 kr i form av uthyrning av "gula huset" och 16 464 kr i form av pantsättningsavgifter.

## Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	385 876	51 009
Lokaler	103 725	1 400
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 840	28 303
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 210	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 788	83 509
Övrigt, gemensamma utrymmen	57 809	190 700
VA & sanitet, installationer	84 595	113 117
Värme, installationer	15 328	-
Ventilation, installationer	44 647	59 583
El, installationer	12 030	5 450
Hiss	282 326	48 547
Övriga installationer	3 925	1 734
Huskropp	4 223	6 632
P-platser/garage	10 447	50 992
Vattenskador	86 231	386 294
Brandskador	448 112	193 101
Övrigt	-	739
<b>Summa</b>	<b>1 627 112</b>	<b>1 221 110</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	61 925
Armaturer, gemensamma utrymmen	513 461	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	425 821
VA & sanitet, installationer	37 765	-
Ventilation, installationer	206 059	-
Hiss	113 450	-
Huskropp, fönster	1 672 441	61 917
<b>Summa</b>	<b>2 543 176</b>	<b>549 663</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	825 713	803 523
Teknisk förvaltning	1 925 427	1 679 033
Städning	493 115	488 279
Sotning	2 123	-
Besiktningkostnader	53 850	135 959
Bevakningskostnader	75 545	288 881
Gångbanererenhållning	-	17 112
Snöröjning	91 650	104 348
Serviceavtal	330 395	299 704
Förbrukningsinventarier	7 415	11 289
Förbrukningsmaterial	199 158	193 526
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	89 308
El	987 929	1 360 308
Uppvärmning	4 124 534	4 662 795
Vatten och avlopp	2 019 394	1 865 987
Avfallshantering	881 166	910 017
Försäkringar	463 904	426 336
Systematiskt brandskyddsarbete	-	11 765
Tomträttsavgälder	300	300
Hyressättningsavgift	8 896	8 896
Kabel-TV	209 933	254 765
Bredband	603 681	602 037
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	21 254	21 931
<b>Summa</b>	<b>13 325 382</b>	<b>14 236 099</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	11 619
Kostnader för transportmedel	62	75
Frakter och transporter	625	-
Reklam och PR	-	4 810
Kontorsmateriel och trycksaker	11 956	20 724
Tele och post	62 723	61 128
Förvaltningskostnader	612 470	599 388
Revision	61 014	53 392
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5	26 221
Jurist- och advokatkostnader	142 792	352 439
Bankkostnader	5 220	1 807
IT-tjänster	8 814	1 716
Övriga externa tjänster	326 856	156 496
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 700	14 371
Övriga externa kostnader	68 920	28 847
<b>Summa</b>	<b>1 319 157</b>	<b>1 333 033</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	500 000	500 000
Föreningsvald revisor	5 000	-
Utbildning	-	5 176
<b>Summa</b>	<b>505 000</b>	<b>505 176</b>
Sociala avgifter	88 516	101 529
<b>Summa</b>	<b>593 516</b>	<b>606 705</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	4 136 319	4 213 016
<b>Summa</b>	<b>4 136 319</b>	<b>4 213 016</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	376 262 748	376 262 748
-Mark	214 916 520	214 916 520
	<u>591 179 268</u>	<u>591 179 268</u>
 Årets anskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	-	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>591 179 268</b>	<b>591 179 268</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-41 275 780	-37 062 764
	<u>-41 275 780</u>	<u>-37 062 764</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 136 319	-4 213 016
	<u>-4 136 319</u>	<u>-4 213 016</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-45 412 099</b>	<b>-41 275 780</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>545 767 169</b>	<b>549 903 488</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	330 850 649	334 986 968
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	543 402	336 045
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	546 000 000	546 000 000
Lokaler	<u>32 200 000</u>	<u>32 200 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>578 200 000</b>	<b>578 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>291 000 000</i>	<i>291 000 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	966 356
	966 356	966 356
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>966 356</b>	<b>966 356</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-966 356	-966 356
	-966 356	-966 356
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-966 356</b>	<b>-966 356</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	809 762	857 474
Upplupna intäkter	5 899	28 388
<b>Summa</b>	<b>815 661</b>	<b>885 862</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	8 781 238	15 815 702
Placeringskonto SBAB	13 810 325	1 553 230
Placeringskonto Handelsbanken	130 054	-
Placeringskonto SBAB	12 000 000	-
<b>Summa</b>	<b>34 721 617</b>	<b>17 368 932</b>



## Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 699 168	97 682 923
Förfaller 2-5 år från balansdagen	231 693 868	178 875 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>274 393 036</b>	<b>276 557 923</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	274 393 036	276 557 923
<b>Summa</b>	<b>274 393 036</b>	<b>276 557 923</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,030 %	2025-05-19	26 616 847	-	215 658	26 401 189
SBAB	4,030 %	2025-05-19	26 816 076	-	199 229	26 616 847
SBAB	0,540 %	2024-03-13	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	3,250 %	2026-07-09	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	0,890 %	2023-05-10	12 500 000	-	12 500 000	-
SBAB	3,610 %	2027-05-19	30 000 000	-	-	30 000 000
SBAB	0,930 %	2025-05-09	65 625 000	-	1 750 000	63 875 000
SBAB	0,870 %	2026-03-13	59 000 000	-	-	59 000 000
Nordea	4,536 %	2024-05-10	-	12 500 000	-	12 500 000
<b>Summa</b>			<b>276 557 923</b>	<b>12 500 000</b>	<b>14 664 887</b>	<b>274 393 036</b>

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

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	696 697	689 955
Upplupna räntekostnader	82 834	19 167
Förutbetalda intäkter	2 243 281	2 056 194
Upplupna revisionsarvoden	58 000	52 000
Upplupna driftskostnader	616 246	865 454
<b>Summa</b>	<b>3 697 058</b>	<b>3 682 770</b>

## Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 12 %.

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	331 710 000	331 710 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>331 710 000</b>	<b>331 710 000</b>

## Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Håkan Norling  
Styrelseordförande

Jan Gerschwind

Harry Holmberg

Jonna Fagéus

Andreas Berntsson

Bulent Korkut

Karl Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Ericsson  
Auktoriserad revisor  
MOORE Allegretto AB

Sam Hua  
Medlemsrevisor

**Bokslut 2023 - Brf Svindersvik i Nacka**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 02:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6638B9696B5C4  
MAJ 08 2024 02:40PM

**Deltagare**

**Majalis Rörström (Skapare)**

Bredablickgruppen  
majalis.rorstrom@bredablickgruppen.se  
Skickades: Maj 06 2024 01:21PM

**Håkan Norling (Esignatur)**

hakan@svindersvik.se  
Signerad: Maj 07 2024 12:58PM

**Jan-Erik Gerschwind (Esignatur)**

gerschwindjan@gmail.com  
Signerad: Maj 06 2024 03:02PM

**Harry Holmberg (Esignatur)**

harry.holmberg@elisanet.fi  
Signerad: Maj 06 2024 01:54PM

**Jonna Fagéus (Esignatur)**

jonna.fageus@gmail.com  
Signerad: Maj 06 2024 01:32PM

**Andreas Berntsson (Esignatur)**

mail.andreas.berntsson@gmail.com  
Signerad: Maj 07 2024 08:17AM

**Bulent Korkut (Esignatur)**

bulent.korkut@outlook.com  
Signerad: Maj 07 2024 06:21PM

**Karl Abrahamsson (Esignatur)**

karl.abrahamsson01@gmail.com  
Signerad: Maj 06 2024 03:54PM

**Sam Hua (Esignatur)**

sam9hua@gmail.com









Signerad: Maj 07 2024 09:40PM

**Anders Ericsson (Esignatur)**

anders.ericsson@mooresweden.se

Signerad: Maj 08 2024 02:40PM

## Registrerade händelser

Maj 06 2024 01:21PM	Majalis Rörström skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 109.228.148.179
Maj 07 2024 12:57PM	Håkan Norling granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401931/6638bd3366f82">https://esign.simplesign.io/document/view/2401931/6638bd3366f82</a>	IP ADDRESS 213.114.137.116
Maj 07 2024 12:58PM	 HÅKAN NORLING signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (ed461ef6-abc7-41db-ae9d-22bc82bb60ac)</i>	IP-ADDRESS 213.114.137.116
Maj 06 2024 03:01PM	Jan-Erik Gerschwind granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401932/6638bd3618d1e">https://esign.simplesign.io/document/view/2401932/6638bd3618d1e</a>	IP ADDRESS 217.213.110.43
Maj 06 2024 03:02PM	 Jan-Erik Gerschwind signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (9569c0f0-62f4-440b-b565-85fe8c345a23)</i>	IP-ADDRESS 217.213.110.43
Maj 06 2024 01:53PM	Harry Holmberg granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401933/6638bd389627c">https://esign.simplesign.io/document/view/2401933/6638bd389627c</a>	IP ADDRESS 213.114.130.16
Maj 06 2024 01:54PM	 HARRY HOLMBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (4ec9f5b1-d08b-44d5-87cc-65268ead7efc)</i>	IP-ADDRESS 213.114.130.16
Maj 06 2024 01:31PM	Jonna Fagéus granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401934/6638bd3b34b9d">https://esign.simplesign.io/document/view/2401934/6638bd3b34b9d</a>	IP ADDRESS 94.191.137.201
Maj 06 2024 01:32PM	 JONNA CAROLINA FAGÉUS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2938 Long 18.0859</i> <i>Signerad med: BankID (f4c15f6d-b781-43e1-8fe2-6a52dbe5f705)</i>	IP-ADDRESS 94.191.137.201
Maj 07 2024 08:14AM	Andreas Berntsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401935/6638bd3dd7ff4">https://esign.simplesign.io/document/view/2401935/6638bd3dd7ff4</a>	IP ADDRESS 212.247.174.23
Maj 07 2024 08:17AM	 Per Andreas Berntsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3542 Long 17.9713</i> <i>Signerad med: BankID (c54728e6-d4de-4d0b-ac58-9cd4717886f5)</i>	IP-ADDRESS 212.247.174.23
Maj 07 2024 11:14AM	Bulent Korkut granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401936/6638bd409d4d0">https://esign.simplesign.io/document/view/2401936/6638bd409d4d0</a>	IP ADDRESS 134.25.0.157
Maj 07 2024 06:21PM	 BULENT KORKUT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (76b6c3e7-e698-4c4b-8c4e-77253dea5c5e)</i>	IP-ADDRESS 213.114.141.62
Maj 06 2024 03:53PM	Karl Abrahamsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401938/6638bd432dd1b">https://esign.simplesign.io/document/view/2401938/6638bd432dd1b</a>	IP ADDRESS 213.114.136.254
Maj 06 2024 03:54PM	 KARL ABRAHAMSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (3578c843-f1cb-4208-ae3f-5fb01bb67d62)</i>	IP-ADDRESS 213.114.136.254
Maj 07 2024 09:38PM	Sam Hua granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401937/6638bd432a679">https://esign.simplesign.io/document/view/2401937/6638bd432a679</a>	IP ADDRESS 94.234.98.238
Maj 07 2024 09:40PM	 SAM HUA signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (c788e6fc-e5f5-482d-8161-546789a6ba20)</i>	IP-ADDRESS 94.234.98.238
Maj 08 2024 02:31PM	Anders Ericsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/2401939/6638bd45d41cb">https://esign.simplesign.io/document/view/2401939/6638bd45d41cb</a>	IP ADDRESS 213.80.18.201
Maj 08 2024 02:40PM	 Bo Anders Christer Ericsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3241 Long 18.0517</i> <i>Signerad med: BankID (aca36b23-2ccf-4a8a-a8da-16d32959348f)</i>	IP-ADDRESS 178.78.231.16
Maj 08 2024 02:40PM	Dokumentet har signerats	