

Årsredovisning för
Brf Svindersvik i Nacka
769608-6995
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter och redovisningsprinciper	11
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	18

WA

WA
WA
WA
WA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svindersvik i Nacka, 769608-6995, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Christer Westin	Ordförande	Januari - december
Kenneth Andersson	Ledamot	Januari - december
Per Arenlid	Ledamot	Januari - december
Roger Gloudemans	Ledamot	Januari - december
Andreas Berndtsson	Ledamot	Januari - december
Jonas Melander	Ledamot	Januari - december
Håkan Norling	Ledamot	Januari - december

Styrelsesuppleanter

Jan Huggare	Suppleant	Januari - december
Leif Lindrooth	Suppleant	Januari - maj
Irene Thysell Sahl	Suppleant	Januari - maj
Eva Nyqvist	Suppleant	Maj - december
Emma P Waern	Suppleant	Maj - december

Ordinarie revisorer

Yvonne Jäderqvist	Föreningsvald revisor
Anders Ericsson	Allegretto Revision AB Auktoriserad revisor

Valberedning

Sture Nordblom	Sammanställande
Leila Nore	
Felicia Meissl	
Janet Vaha	

Firmateckning

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





Fastighetsuppgifter

Brf Svindersvik i Nacka har under året förvärvat fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun med adresserna Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125. 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.

Föreningen upplåter 243 lägenheter med bostadsrätt och 74 lägenheter, 36 lokaler samt 261 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Total tomtarea:	21 078 kvm	
Total bostadsarea:	24 478 kvm	varav hyresrätter 5 501 kvm
Total lokalarea:	4 232 kvm	
Total garagearea:	7 258 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa med kollektivt bostadsrättstillägg.

Förvaltning

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "W", "LW", "PS", "MS", "M", "P", and "H".

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1,2 mkr och planerat underhåll för 2,6 mkr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Hyreslägenheterna

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

Sophantering

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

Upprustning yttre miljö

Arbetet med att rusta den yttre miljön har fortsatt med bl a nya åtgärder på innergården.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-04-20 av SBC för år 2012-2032. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det för 2017 3 490 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 121 kr per kvm.

Yttre miljö

Planteringsytor, buskar, träd m.m kommer att ses över och föryngras.

Panncentralen

Panncentralen drivs i egen regi. Energimontage AB drifrar centralen för föreningens räkning. Föreningens värmekostnader i centralen uppgår till ca 88 kr / kvm vilket måste anses bra för ett miljonprogramhus.

Kontakt med Nacka kommun

Regelrätta förhandlingar har pågått hela året med syfte att till rimliga villkor friköpa tomträttsfastigheten som föreningen bor på. Förhandlingarna har gått trögt då kommunen samtidigt aviserat ny tomträttsavgäld, en fyrdubbling av nuvarande, som i praktiken tvingar föreningen att gå med på nästan vad som helst. Uppgörelse nåddes tidigt under 2017.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink:
W L AB W B
J M
D
A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017 i föreningslokalen. Stämman var välbesökt och präglades av god stämning. Extra föreningsstämma hölls 9 mars 2017 för beslut om köp av tomträtt. Styrelsen har sammanträtt sista onsdagen varje månad med undantag av juli och december. Mötet i juni ställdes in på grund av ärendebrist. Därutöver har de bildade arbetsgrupperna, Administration, Ekonomi och Fastighet, haft varierande antal möten. Vidare har möten hållits i styrelsen för panncentralbolaget, HVEB, ordinarie ledamöter Christer Westin och Kenneth Andersson samt Håkan Norling som suppleant.

Köp av tomträtt

Verksamhetsårets stora händelse har utan jämförelse varit förhandlingarna med Nacka Kommun om köp av tomträtten Sickla 78:6. Dessa förhandlingar var inte helt okomplicerade då kommunen praktiskt taget vid varje sammanträde kom med nya besked. "Nya besked från politiken" var ett mantra styrelsen så småningom fick lära sig. Affären slutfördes och fastigheten tillträdades 1 juni 2017. Detta har naturligtvis inneburit att föreningens skuldsättning har ökat drastiskt. Föreningen betalade knappt 208 mkr för tomten och till detta tillkom ca 7 mkr för pantbrev och lagfart. På grund av rådande ränteläge innebär det för stunden att ingen förändring av avgifterna behöver ske dock kan avgiftsjustering bli tvingande så fort räntan börjar röra på sig.

Bomöte

Bomöte, gemensamt för både hyresgäster och bostadsrättshavare, har genomförts i november 2017.

Medlemskontakter

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

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	21 940	22 316	22 322	21 874	20 255
Resultat efter finansiella poster	58	-12 798	433	-705	-5 698
Årets resultat exkl avskrivningar	3 379	-9 732	3 491	2 244	-3 182
Avsättning till underhållsfond	-3 490	-3 797	-981	-981	-980
lanspråkstagande av underhållsfond	2 593	13 763	-	567	-
Resultat efter fondförändringar	-839	-2 831	-548	-1 119	-6 678
Soliditet %	44	64	66	65	65
Driftskostnad, kr / kvm	384	469	468	443	377
Ränta, kr / kvm	76	55	80	130	151
Snittränta (%)	0,68	1,28	1,85	3,01	3,47
Underhållsfond, kr / kvm	1 291	1 260	1 573	1 558	1 648
Lån, kr / kvm	11 195	4 309	4 319	4 328	4 334

Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads och lokaltarean som beräkningsgrund.

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

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan, dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Arsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 2013.

Överlåtelser

Under 2017 har 17 överlåtelser och 5 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 326 medlemmar.
32 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 342 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Tarjas AB

Com Hem

Bredbandsbolaget

Tarjas AB

Nacka Energi

Henriksdalsbergets Värmecentral Enkelt Bolag

Carpeting Entrémattor i Stockholm AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städavtal

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Serviceavtal mattor





Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	217 372 766	36 174 334	-6 592 997	-12 797 728
Disposition enligt föreningsstämma			-12 797 728	12 797 728
Avsättning till underhållsfond		3 490 000	-3 490 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 593 361	2 593 360	
Årets upplåtelse	19 900 175			
Årets resultat				57 686
Vid årets slut	237 272 941	37 070 973	-20 287 365	57 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 390 725
Årets resultat före fondförändring	57 686
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 490 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 593 360
Summa över/underskott	-20 229 679

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-20 229 679

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Ac", "W", "P", "M", and a large circular stamp.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	21 116 400	21 296 743
Övriga rörelseintäkter	2	<u>823 323</u>	<u>1 019 421</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 939 723	22 316 164
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-14 791 581	-28 265 434
Övriga externa kostnader	6	-1 031 042	-1 575 096
Personalkostnader	7	-576 122	-666 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 8		<u>-3 321 793</u>	<u>-3 066 265</u>
Summa rörelsekostnader		-19 720 538	-33 573 221
Rörelseresultat		2 219 185	-11 257 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 701	37 595
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-2 171 200</u>	<u>-1 578 266</u>
Summa finansiella poster		-2 161 499	-1 540 671
Resultat efter finansiella poster		57 686	-12 797 728
Årets resultat		57 686	-12 797 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	568 900 792	357 180 681
Inventarier, maskiner och installationer	12	151 411	276 795
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		119 625	-
Summa materiella anläggningstillgångar		569 171 828	357 457 476
Summa anläggningstillgångar		569 171 828	357 457 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		42 932	105 638
Övriga fordringar		1 941 620	822 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	808 174	1 307 160
Summa kortfristiga fordringar		2 792 726	2 235 637
<i>Kassa och bank</i>	14	8 423 677	5 813 458
Summa omsättningstillgångar		11 216 403	8 049 095
SUMMA TILLGÅNGAR		580 388 231	365 506 571

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several checkmarks and initials below it.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 272 941	217 372 766
Underhållsfond		37 070 973	36 174 334
Summa bundet eget kapital		274 343 914	253 547 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 287 365	-6 592 997
Årets resultat		57 686	-12 797 728
Summa fritt eget kapital		-20 229 679	-19 390 725
Summa eget kapital		254 114 235	234 156 375
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	321 108 018	123 431 945
Summa långfristiga skulder		321 108 018	123 431 945
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	300 977	278 027
Leverantörsskulder		1 937 365	4 502 256
Skatteskulder		61 981	169 991
Övriga skulder		48 366	13 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 817 289	2 954 777
Summa kortfristiga skulder		5 165 978	7 918 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		580 388 231	365 506 571

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 219 184	-11 257 057
Avskrivningar	3 321 793	3 066 265
	<u>5 540 977</u>	<u>-8 190 792</u>
Erhållen ränta	9 701	37 595
Erlagd ränta	-2 171 199	-1 578 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	<u>3 379 479</u>	<u>-9 731 463</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-557 089	668 976
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 775 224	4 534 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>47 166</u>	<u>-4 527 521</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	19 900 175	3 005 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-215 036 145	-729 187
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-195 135 970</u>	<u>2 275 813</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	197 699 023	-
Amortering av låneskulder	-	-278 027
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>197 699 023</u>	<u>-278 027</u>
Årets kassaflöde	<u>2 610 219</u>	<u>-2 529 735</u>
Likvida medel vid årets början	<u>5 813 458</u>	<u>8 343 193</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>8 423 677</u>	<u>5 813 458</u>

(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 names like W, W, B, S, M, and J.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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
Lås och passersystem
Föreningslokal och övernattningsslägenhet
Undercentraler och värmesystem
Inventarier *AC*

120 år
20 år
10 år
40 år
5 år

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	11 271 682	11 114 292
Hyror bostäder	5 775 889	6 040 300
Hyror lokaler	2 465 628	2 447 432
Hyror p-platser/garage	1 603 201	1 694 719
Summa	21 116 400	21 296 743

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	741 687	751 708
Debiterad fastighetsskatt	-	-
Övernattningsslägenhet	20 700	69 800
Överlåtelseavgifter	17 848	15 568
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 008
Övriga intäkter	58 196	1 939
Försäkringsersättningar	-22 110	179 398
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	7 002	-
Summa	823 323	1 019 421

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	101 893	127 577
Lokaler	78 102	34 633
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	37 570	16 906
Armaturer, gemensamma utrymmen	48 386	32 710
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	54 685	98 257
Övrigt, gemensamma utrymmen	292 615	54 157
VA & sanitet, installationer	112 795	226 974
Värme, installationer	22 638	-
Ventilation, installationer	58 350	-
El, installationer	7 244	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	21 585	-
Hiss	18 740	88 042
Övriga installationer	21 031	49 154
Huskropp	45 196	-
Åverkan glasrutor, klotter m.m	-	127 086
Markytor	27 072	105 862
P-platser/garage	439	78 458
Vattenskador	196 905	-
Brandskador	-	-
Klottersanering	9 856	-
Övrigt	15 156	-
Summa	1 170 258	1 039 816

Handwritten signatures and initials:
 BZ
 A W W
 M
 D

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	15 100	454 019
Lokaler	-	250 090
Trapphus		33 100
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	108 500	-
Hiss	2 469 760	12 320 273
Markytor	-	295 607
P-platser/garage	-	238 168
Övrigt	-	172 225
Summa	2 593 360	13 763 482

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	542 255	634 226
Fastighetsförvaltning	1 379 424	1 697 908
Städning	512 455	568 846
Besiktningkostnader	36 625	53 249
Bevakningskostnader	399 918	337 167
Snöröjning	170 522	158 325
Serviceavtal	254 664	121 332
Förbrukningsinventarier	-	1 500
Förbrukningsmaterial	106 067	105 279
Övriga utgifter för köpta tjänster	68 950	3 108
El	584 345	682 500
Uppvärmning	2 214 547	3 384 952
Vatten och avlopp	1 547 726	1 421 941
Avfallshantering	611 852	581 469
Fastighetsförsäkring	403 074	392 697
Maskin och fordonsförsäkring	-	50
Systematiskt brandskyddsarbete	2 852	-
Tomträttsavgälder	908 197	2 165 000
Hyressättningsavgift	11 120	11 120
Kabel-TV	503 528	503 016
Internet	766 524	638 451
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 318	-
Summa	11 027 963	13 462 136

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

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	12 810
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	84 464	12 587
Programvaror	-	2 084
Kostnader för transportmedel	780	-
Resekostnader	-	2 350
Kontorsmateriel och trycksaker	8 856	9 361
Tele och post	35 924	148 311
Förvaltningskostnader	552 426	467 361
Revision	15 000	78 460
Självrisker vid skada	-	8 880
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	21 207	115 282
Befarade förluster på andra kundfordringar	-	82 968
Jurist- och advokatkostnader	186 963	253 747
Bankkostnader	7 623	13 980
IT-tjänster	1 702	164
Övriga externa tjänster	102 880	336 253
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	11 000
Övriga externa kostnader	13 217	19 498
Summa	1 031 042	1 575 096

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	469 766	500 000
Övriga arvoden	-	5 000
Utbildning	-	4 326
Summa	469 766	509 326
Sociala avgifter	106 356	157 100
Summa	576 122	666 426

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	3 196 409	2 905 054
Maskiner och inventarier	125 384	161 211
Summa	3 321 793	3 066 265

Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter bank	4 290	37 359
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 301	-
Ränteintäkter skattekonto	110	236
Summa	9 701	37 595

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be "Björn" and several other initials and marks.

Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 169 050	1 577 265
Räntekostnader för kortfristiga skulder	2 150	1 001
Summa	2 171 200	1 578 266

Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	374 616 012	374 072 453
	374 616 012	374 072 453
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	543 559
-Mark	214 916 520	-
	214 916 520	543 559
Utgående anskaffningsvärden	589 532 532	374 616 012
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 435 331	-14 530 277
	-17 435 331	-14 530 277
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-3 196 409	-2 905 054
	-3 196 409	-2 905 054
Utgående avskrivningar	-20 631 740	-17 435 331
Redovisat värde	568 900 792	357 180 681
<i>Varav</i>		
Byggnader	353 984 272	357 180 681
Mark	214 916 520	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	328 000 000	328 000 000
Lokaler	17 946 000	23 352 000
Totalt taxeringsvärde	345 946 000	351 352 000
<i>Varav byggnader</i>	191 800 000	195 200 000
<i>Varav mark</i>	154 156 000	156 152 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "K. W. W.", "A. B.", and "J. M. A.".

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	966 356	780 729
	<u>966 356</u>	<u>780 729</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	185 627
	<u>-</u>	<u>185 627</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
	966 356	966 356
<i>Ingående avskrivningar</i>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-689 561	-528 350
	<u>-689 561</u>	<u>-528 350</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-125 384	-161 211
	<u>-125 384</u>	<u>-161 211</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
	-814 945	-689 561
Redovisat värde	151 411	276 795

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	170 010	165 059
Övriga förutbetalda kostnader	638 164	1 142 101
	<u>808 174</u>	<u>1 307 160</u>

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 429 000	2 306 984
Transaktionskonto Handelsbanken	-	516 087
Placeringskonto SBAB	994 677	2 990 387
	<u>8 423 677</u>	<u>5 813 458</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 15 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	300 977	278 027
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 203 908	1 112 108
Förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>319 904 110</u>	<u>122 319 837</u>
	321 408 995	123 709 972

Not 16 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	321 408 995	123 709 972
Summa	<u>321 408 995</u>	<u>123 709 972</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	0,64 %	180713	8 873 435	-	43 116	8 830 319
SBAB	0,56 %	180612	27 606 357	-	134 038	27 472 319
SBAB	1,07 %	190612	27 730 180	-	123 823	27 606 357
SBAB	1,47 %	210416	28 000 000	-	-	28 000 000
SBAB	0,52 %	181126	19 000 000	-	10 000 000	9 000 000
SBAB	1,09 %	190611	12 500 000	-	-	12 500 000
SBAB	0,54 %	180601	-	70 000 000	-	70 000 000
SBAB	0,54 %	180601	-	70 000 000	-	70 000 000
SBAB	0,54 %	180601	-	68 000 000	-	68 000 000
		<u>123 709 972</u>	<u>208 000 000</u>	<u>208 000 000</u>	<u>10 300 977</u>	<u>321 408 995</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	657 100	624 557
Upplupna räntekostnader	47 871	-
Förutbetalda intäkter	1 537 492	1 603 207
Upplupna driftskostnader	527 326	558 437
Upplupna revisionsarvoden	47 500	80 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	88 576
	<u>2 817 289</u>	<u>2 954 777</u>

AC
W
L
R
Y
D
M
Y

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	331 710 000	140 000 000
Summa ställda säkerheter	331 710 000	140 000 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

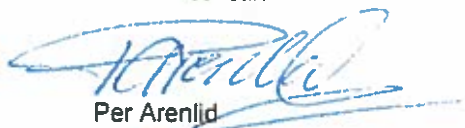
Stockholm 2018-03-28



Christer Westin



Kenneth Andersson



Per Arenlid



Roger Gloudehans



Andreas Berndtsson



Jonas Melander



Håkan Norling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-12



Anders Ericsson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB



Yvonne Jäderqvist
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svindersvik i Nacka för år räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en

grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden. 

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.


Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

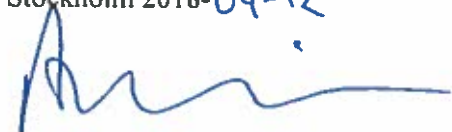
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

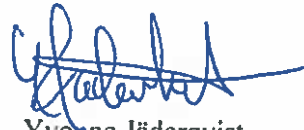
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. 

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-12



Allegretto Revision AB
Anders Ericsson
Auktoriserad revisor



Yvonne Jäderqvist
Föreningsrevisor