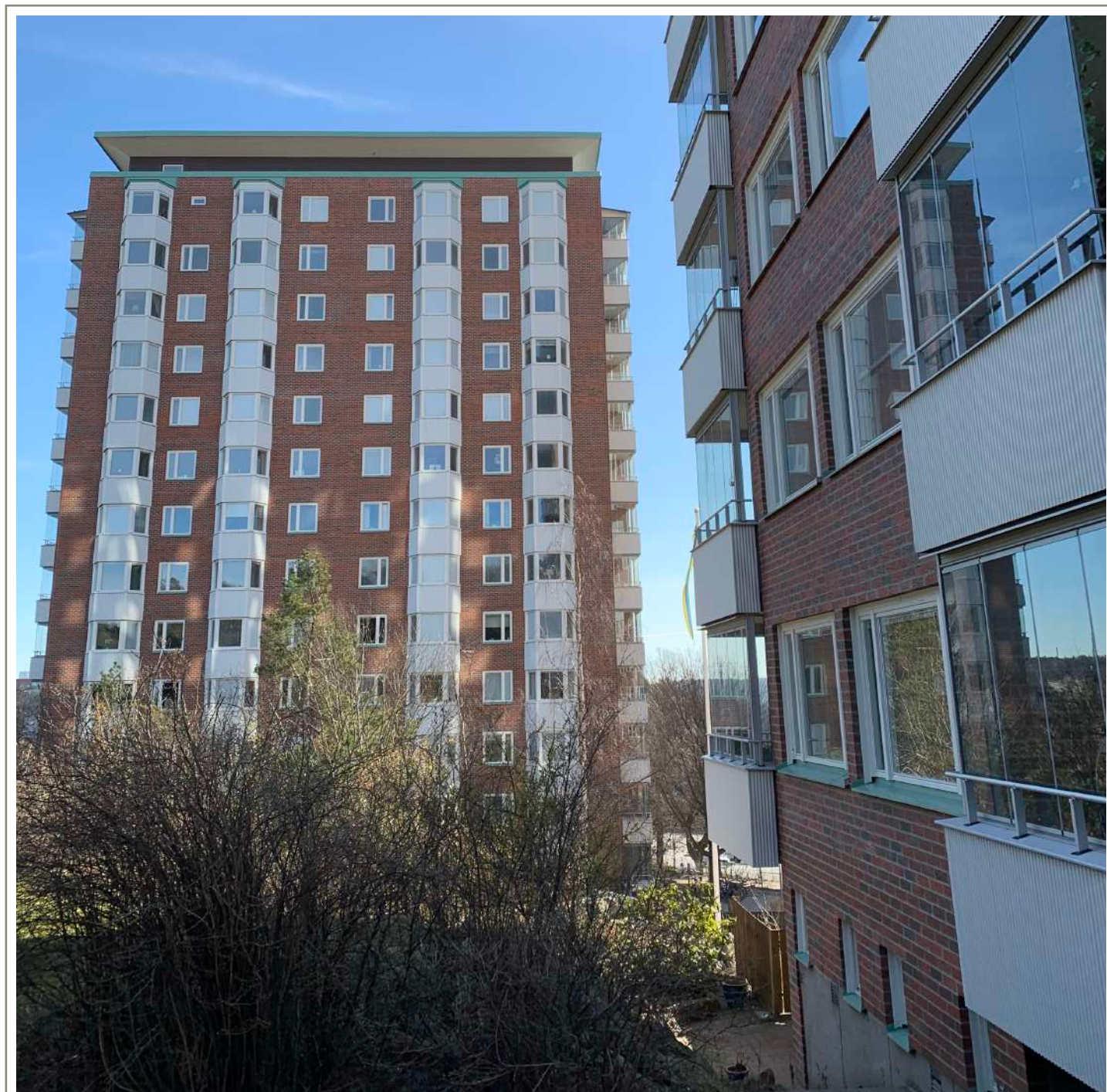


2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svindersvik 6-8



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Jörgen Elwing	Ordförande	
Marie Arnemar	Ledamot	
Tage Lajironsdotter	Ledamot	
Ulf Sidklev	Ledamot	Avgick 2020-06-12
Cristina Velázquez de Castro	Ledamot	
Per Holmberg	Suppleant	
Milad Naoum	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Oscar Westerlund	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
Else-Marie Blomberg	Ordinarie Intern	Intern revisor
Jan Haroon	Suppleant Intern	Intern revisor

Valberedning

Robert Eles
Örjan Werkström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 85:2	1993	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

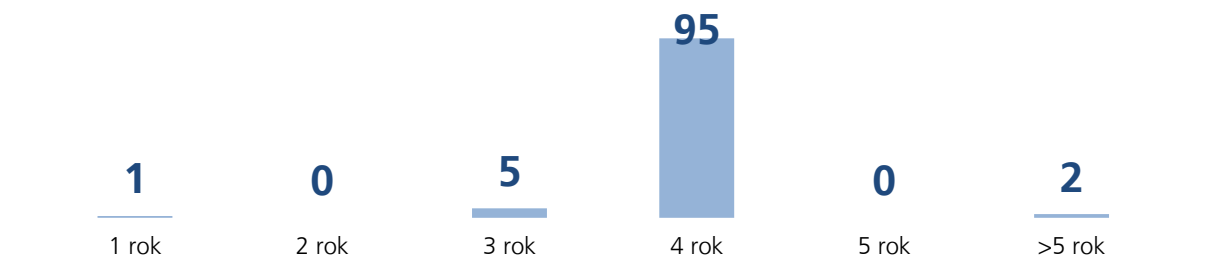
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 946 m², varav 9 946 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Mindre gymlokal
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ledbelysning	2020	
Utbyte av radiatorventiler	2020	
Trädgård	2020	
Återinstallation av inluftsfläktar	2020	Hus 6 och hus 8
Frånluftsfläkt	2020	Hus 8
Renovering av bastun	2019	
Trädgård	2019	Underhåll
Energikartläggning	2019	Energisystemen
Frånluftsfläktar	2019	Hus 6
Renovering av uteplatser på markplan	2019	2 lägenheter hus 6
Gemensam uteplats	2019	Utökning av pergolan
Radonmätning	2019 - 2020	
Fasadrenovering inkl nya balkonger och inglasningar	2018 - 2019	Hus 8
Ny takbeläggning	2018	Hus 6 och hus 8
Renovering av kungsaltaner och piskbalkonger samt taksprång	2018	Hus 6 och hus 8
Fasadrenovering inkl nya balkonger och inglasningar	2017 - 2018	Hus 6
LED belysning hissplan&trapphus	2017	Hus 6 och hus 8
Fönsterbyte	2016	Hus 8
Fönsterbyte	2015	Hus 6
Hissarna	2015	Byte av datorer till 4 hissar
Tvättstugor	2013 - 2014	Ventilation, golvbeläggning, målning
Installation av fiberlan	2012	
Hissarna	2011 - 2012	Byte till nya maskiner och korgar
Rörstambyte	2011 - 2012	Stambytt. Nya våtdelar.
Tvättstugor	2011 - 2012	Byte av tvättmaskiner
Sophantering	2011	Moloker för hushållssopor
Planerat underhåll	År	
Installation av bergvärme	2021	
Matavfallsmolok	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem och Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband/Fiberlan
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning (t.o.m 2020-10-29)	Jbex städ
Entrémattor	Berendsen Textil
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB
Service av hissar	Nacka Hisservice
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Besiktning hissar	Dekra
Fjärrvärme, funktionskontroll	Stockholm Exergi
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Maskiner tvättstugor	Söder Kyl
Städning (fr.o.m 2020-10-30)	ISS Facility Services

Övrig information

Boenden har kontinuerligt hållits informerade om vad som händer i föreningen genom vårt informationsblad "6-8 Nytt".

Föreningens trädgårdsgrupp har under året haft kontinuerliga möten och planerat för trädgården. Trädgårdsdagar har anordnats och boenden har bjudits in till att fixa i trädgården vilket har varit mycket uppskattat av alla.

Den 20 september arrangerades den traditionsenliga sommarfesten i anslutning till en trädgårdsdag.

Föreningens ekonomi

Efter förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna med 1,97 % fr.o.m 2020-01-01.

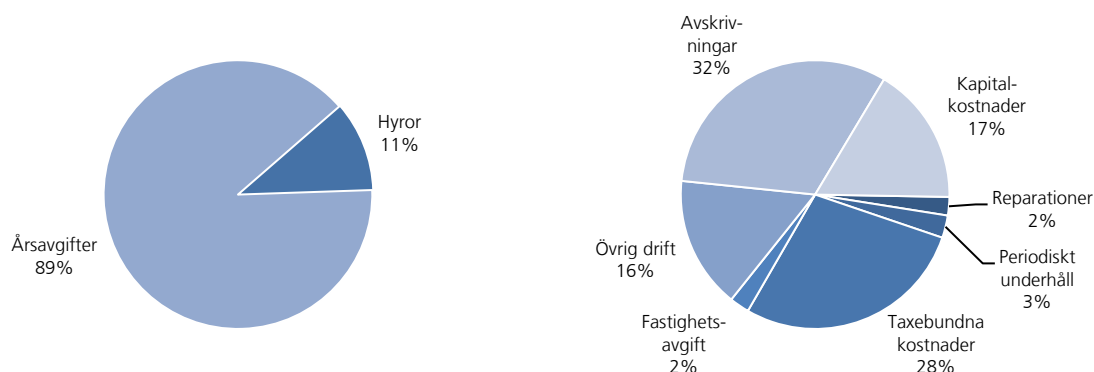
Arbete med att förlänga flerårsbudgeten till att omfatta fler år pågår.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 050 798	11 916 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 250 458	7 277 088
Finansiella intäkter	4 942	13 828
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 156
Medlemsinsatser	0	4 010 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 141	0
	7 271 540	11 303 072
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 205 051	3 659 863
Finansiella kostnader	1 039 957	1 172 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 440 793	7 961 360
Ökning av kortfristiga fordringar	24 693	0
Minskning av långfristiga skulder	0	5 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 875 566
	5 710 494	20 169 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 611 844	3 050 798
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 561 046	-8 865 975

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ledbelysning byttes ut i de allmänna utrymmen.

Plantering av växter och blommor i föreningens gemensamma trädgård.

Frånluftsfläktarna i hus 8 byttes ut till nya.

Föreningen hyrde en container som ställdes upp på gården under en vecka i maj för att ge föreningens medlemmar möjlighet att kasta grovsopor.

Återinstallation av inluftsfläktar i hus 6 och hus 8.

Radiatorventilbyte i hus 6 och hus 8.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	699	702	645
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 036	1 103	1 022	1 157
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 541	8 541	9 237	5 778
Elkostnad/m ² totalyta	14	20	24	19
Värmekostnad/m ² totalyta	103	114	122	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	42	38	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	118	97	102
Soliditet (%)	34	33	28	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 011	868	1 321	333
Nettoomsättning (tkr)	7 249	7 275	7 275	6 802

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 946 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 327 089	0	0	23 327 089
Upplåtelseavgifter	33 392 854	0	0	33 392 854
Fond för yttre underhåll	3 368 279	440 000	-244 560	3 172 839
S:a bundet eget kapital	60 088 222	440 000	-244 560	59 892 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 616 796	-440 000	1 112 220	-21 289 017
Årets resultat	1 011 225	1 011 225	-867 660	867 660
S:a ansamlad förlust	-19 605 572	571 225	244 560	-20 421 356
S:a eget kapital	40 482 650	1 011 225	0	39 471 426

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 011 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 176 796
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-440 000
summa balanserat resultat	-19 605 571

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

170 000
-19 435 571

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 248 718	7 275 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 740	1 740
Summa rörelseintäkter		7 250 458	7 277 088
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 800 697	-3 105 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 421	-275 916
Personalkostnader	Not 6	-183 933	-278 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 999 166	-1 591 135
Summa rörelsekostnader		-5 204 217	-5 250 998
RÖRELSERESULTAT		2 046 240	2 026 090
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 942	13 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 039 957	-1 172 258
Summa finansiella poster		-1 035 015	-1 158 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 011 225	867 660
ÅRETS RESULTAT		1 011 225	867 660

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	115 019 207	116 107 729
Pågående byggnation	Not 9	574 543	0
Inventarier	Not 10	126 308	170 701
Summa materiella anläggningstillgångar		115 720 057	116 278 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 725 057	116 283 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 214 907	1 959 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 414	98 137
Summa kortfristiga fordringar		2 338 324	2 057 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 426 795	1 121 910
Summa kassa och bank		2 426 795	1 121 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 765 119	3 179 380
SUMMA TILLGÅNGAR		120 490 176	119 462 811

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 719 943	56 719 943
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 368 279	3 172 839
Summa bundet eget kapital		60 088 222	59 892 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 616 796	-21 289 017
Årets resultat		1 011 225	867 660
Summa fritt eget kapital		-19 605 572	-20 421 356
SUMMA EGET KAPITAL		40 482 650	39 471 426
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	53 970 000	78 470 000
Summa långfristiga skulder		53 970 000	78 470 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	24 500 000	0
Leverantörsskulder		571 058	591 894
Skatteskulder		8 334	5 853
Övriga skulder		3 900	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	954 234	919 738
Summa kortfristiga skulder		26 037 526	1 521 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 490 176	119 462 811

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme & grund	100 år	100 år
Yttertak	Färdigavskrivna	Färdigavskrivna
Fasader	100 år	100 år
(skrivs av från och med november-2019)		
Fönster	60 år	60 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	15-50 år	50 år
Ventilation	15 år	15 år
Hissar	35 år	35 år
Inventarier	10 år	10 år
Utemiljö	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	6 457 702	6 426 106
Hyror bostäder	786 113	837 444
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	11 617
Öresutjämning	173	182
	7 248 718	7 275 348

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	1 740	1 740
		1 740	1 740
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	112 548	110 000
	Fastighetsskötsel beställning	5 088	54 510
	Fastighetsskötsel gård beställning	69 854	78 345
	Snöröjning/sandning	21 659	56 152
	Städning entreprenad	187 341	174 965
	Städning enligt beställning	0	9 500
	Mattvätt/Hyrmattor	10 238	9 626
	Hissbesiktning	5 120	4 995
	Myndighetstillsyn	0	26 825
	Gemensamma utrymmen	0	1 202
	Gård	21 905	4 546
	Serviceavtal	17 500	17 500
	Förbrukningsmateriel	3 802	11 679
	Teleport/hissanläggning	6 675	6 300
	Brandskydd	7 585	0
	Fordon	200	219
		469 515	566 363
	Reparationer		
	Tvättstuga	22 418	22 495
	Sophantering/återvinning	0	1 410
	Källare	13 536	0
	Entré/trapphus	0	1 870
	Lås	3 395	5 450
	VVS	0	5 041
	Ventilation	1 620	0
	Elinstallationer	8 828	2 838
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 318	0
	Hiss	54 487	54 114
	Fönster	0	525
	Mark/gård/utemiljö	27 798	0
		134 400	93 743
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	49 048
	Bastu/pool	0	37 013
	Entré/trapphus	20 000	8 500
	Elinstallationer	150 000	150 000
		170 000	244 561
	Taxebundna kostnader		
	El	140 405	195 098
	Värme	1 022 122	1 129 882
	Vatten	367 507	416 863
	Sophämtning/renhållning	143 101	131 430
	Grovsopor	83 579	68 725
		1 756 714	1 941 998

Not 4 forts.	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 837	67 222
	Kabel-TV	44 308	43 258
	Bredband	6 736	6 736
		122 881	117 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 187	141 831
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 800 697	3 105 712
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	1 457
	Tele- och datakommunikation	3 614	3 602
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	23 125
	Föreningskostnader	14 861	11 500
	Styrelseomkostnader	4 722	3 361
	Fritids- och trivselkostnader	7 306	5 440
	Förvaltningsarvode	141 292	139 144
	Administration	6 634	21 914
	Konsultarvode	7 362	53 751
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 620	7 480
		220 421	275 916
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	150 596	235 358
	Sociala kostnader	33 337	42 878
		183 933	278 236
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	1 176 198	1 176 198
	Fasader/balkonger K3	432 692	72 115
	Fönster/dörrar och portar K3	77 744	77 744
	Stamledningar VA K3	75 236	75 236
	Värmesystem K3	121 869	97 807
	Luftbehandlingssystem K3	14 167	1 181
	Hissar K3	42 992	42 992
	Utemiljö allmänt K3	13 875	3 469
	Inventarier	44 394	44 394
		1 999 166	1 591 135

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 753 181	77 132 772
	Nyanskaffningar	866 250	43 620 409
	Utgående anskaffningsvärde	121 619 431	120 753 181
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 645 452	-3 098 710
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 954 772	-1 546 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 600 224	-4 645 452
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 019 207	116 107 729
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 288 313	15 288 313
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark	82 000 000	82 000 000
		181 000 000	181 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	181 000 000	181 000 000
		181 000 000	181 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Avfallsmoloker	44 543	0
	Ventilation	530 000	0
		574 543	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	443 938	443 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	443 938	443 938
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-273 237	-228 843
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 394	-44 394
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-317 631	-273 237
	Redovisat restvärde vid årets slut	126 307	170 701
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	29 858	30 445
	Klientmedel hos SBC	2 185 049	1 928 888
		2 214 907	1 959 333

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	59 690	51 941
	Kabel-TV	11 223	11 076
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 790	7 620
	Fastighetsskötsel	27 500	27 500
	Fastighetsstäd	17 211	0
		123 414	98 137

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 172 839	2 803 207
	Reservering enligt stadgar	440 000	440 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-244 560	-70 368
	Vid årets slut	3 368 279	3 172 839

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	Handelsbanken	1,220 %	10 000 000	10 000 000
	Handelsbanken	1,150 %	10 000 000	10 000 000
	Handelsbanken	1,430 %	20 000 000	20 000 000
	Handelsbanken	1,350 %	4 500 000	4 500 000
	Handelsbanken	1,110 %	11 970 000	11 970 000
	Handelsbanken	1,470 %	11 000 000	11 000 000
	Handelsbanken	1,470 %	11 000 000	11 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		78 470 000	78 470 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 500 000	0
			53 970 000	78 470 000

**Villkors-
ändringsda
g**

2021-10-30
2021-03-30
2022-09-30
2021-01-04
2022-12-01
2023-07-30
2022-01-30

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 470 000 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 970 000	84 970 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	13 285	14 531
	Värme	138 951	145 815
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	90 534	89 088
	Sociala avgifter	28 446	27 991
	Ränta	51 967	60 058
	Avgifter och hyror	606 051	557 255
		954 234	919 738

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Installation av en matavfallsmolok kommer att göras under våren 2021.

Installation av bergvärme kommer att ske under våren-sommaren 2021.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 28 / 4 2021



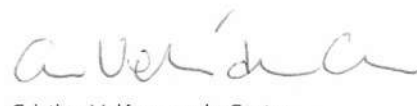
Jörgen Elwing
Ordförande



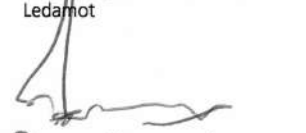
Marie Arnemar
Ledamot



Tage Laijronsdotter
Ledamot



Cristina Velázquez de Castro
Ledamot



Per Holmberg
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Else-Marie Blomberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8
Org.nr. 716421-6793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8 för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 på 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, förfälskning, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svindersvik 6-8 för år 2020-01-01—2020-12-31.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2021-05-03



Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Else-Marie Blomberg
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE