

# 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](http://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

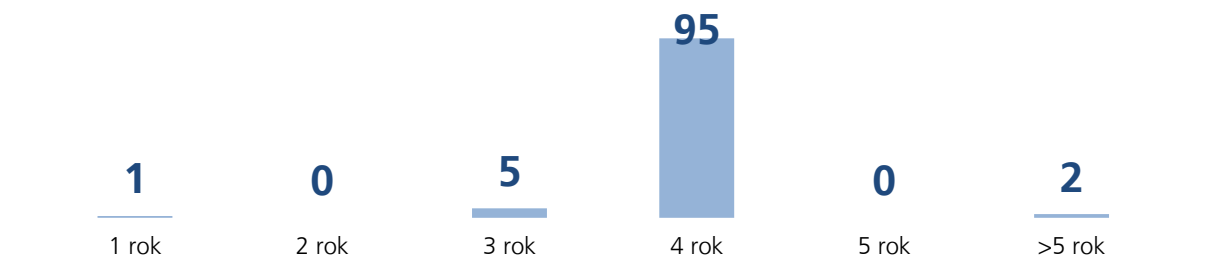
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 946 m<sup>2</sup>, varav 9 946 m<sup>2</sup> 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                      |
| Hysesförhandling              | 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.

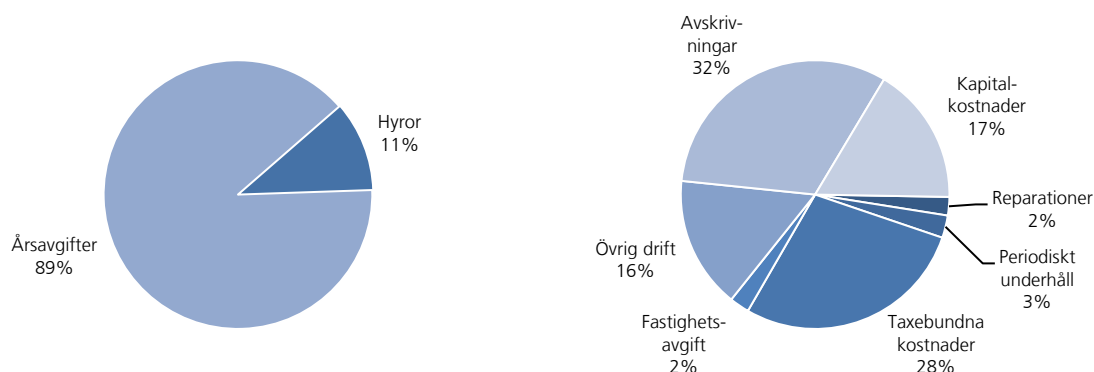
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2020             | 2019              |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 050 798</b> | <b>11 916 773</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| 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                 |
|                                            | <b>7 271 540</b> | <b>11 303 072</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                   |
| 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         |
|                                            | <b>5 710 494</b> | <b>20 169 048</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>4 611 844</b> | <b>3 050 798</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 561 046</b> | <b>-8 865 975</b> |

\*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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 703   | 699   | 702   | 645   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 036 | 1 103 | 1 022 | 1 157 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 8 541 | 8 541 | 9 237 | 5 778 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 14    | 20    | 24    | 19    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 103   | 114   | 122   | 132   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 37    | 42    | 38    | 40    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>60 088 222</b>          | <b>440 000</b>           | <b>-244 560</b>                                                           | <b>59 892 782</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| 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                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-19 605 572</b>         | <b>571 225</b>           | <b>244 560</b>                                                            | <b>-20 421 356</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>40 482 650</b>          | <b>1 011 225</b>         | <b>0</b>                                                                  | <b>39 471 426</b>          |

## 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           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-19 605 571</b> |

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

|                    |
|--------------------|
| 170 000            |
| <b>-19 435 571</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 7 248 718         | 7 275 348         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 740             | 1 740             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>7 250 458</b>  | <b>7 277 088</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| 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        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-5 204 217</b> | <b>-5 250 998</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>2 046 240</b>  | <b>2 026 090</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 4 942             | 13 828            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -1 039 957        | -1 172 258        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-1 035 015</b> | <b>-1 158 430</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>1 011 225</b>  | <b>867 660</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>1 011 225</b>  | <b>867 660</b>    |

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

#### 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            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>115 720 057</b> | <b>116 278 431</b> |

##### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |              |              |
|------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>5 000</b> | <b>5 000</b> |

#### 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>2 338 324</b> | <b>2 057 470</b> |

#### KASSA OCH BANK

|                             |  |                  |                  |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank              |  | 2 426 795        | 1 121 910        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>2 426 795</b> | <b>1 121 910</b> |

#### 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         |
|------------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 56 719 943         | 56 719 943         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 3 368 279          | 3 172 839          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>60 088 222</b>  | <b>59 892 782</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -20 616 796        | -21 289 017        |
| Årets resultat                                 |           | 1 011 225          | 867 660            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-19 605 572</b> | <b>-20 421 356</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>40 482 650</b>  | <b>39 471 426</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 53 970 000         | 78 470 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>53 970 000</b>  | <b>78 470 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>26 037 526</b>  | <b>1 521 385</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>120 490 176</b> | <b>119 462 811</b> |

## 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              |
|                            | <b>7 248 718</b> | <b>7 275 348</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>      | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|              | Övriga intäkter                    | 1 740            | 1 740            |
|              |                                    | <b>1 740</b>     | <b>1 740</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>              | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                  |                  |
|              | 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              |
|              |                                    | <b>469 515</b>   | <b>566 363</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                |                  |                  |
|              | 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                |
|              |                                    | <b>134 400</b>   | <b>93 743</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                  |                  |
|              | Hyreslägenheter                    | 0                | 49 048           |
|              | Bastu/pool                         | 0                | 37 013           |
|              | Entré/trapphus                     | 20 000           | 8 500            |
|              | Elinstallationer                   | 150 000          | 150 000          |
|              |                                    | <b>170 000</b>   | <b>244 561</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>        |                  |                  |
|              | 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           |
|              |                                    | <b>1 756 714</b> | <b>1 941 998</b> |

|                         |                                          |                  |                  |
|-------------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 4<br/>forts.</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                    | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|                         | <b>Övriga driftkostnader</b>             |                  |                  |
|                         | Försäkring                               | 71 837           | 67 222           |
|                         | Kabel-TV                                 | 44 308           | 43 258           |
|                         | Bredband                                 | 6 736            | 6 736            |
|                         |                                          | <b>122 881</b>   | <b>117 216</b>   |
|                         | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>   | <b>147 187</b>   | <b>141 831</b>   |
|                         | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>             | <b>2 800 697</b> | <b>3 105 712</b> |
| <b>Not 5</b>            | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|                         | 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            |
|                         |                                          | <b>220 421</b>   | <b>275 916</b>   |
| <b>Not 6</b>            | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|                         | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                  |
|                         | Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                  |
|                         | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                  |
|                         | Styrelse och internrevisor               | 150 596          | 235 358          |
|                         | Sociala kostnader                        | 33 337           | 42 878           |
|                         |                                          | <b>183 933</b>   | <b>278 236</b>   |
| <b>Not 7</b>            | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|                         | 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           |
|                         |                                          | <b>1 999 166</b> | <b>1 591 135</b> |

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

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

| <b>Not 13</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               |                                                         | <b>123 414</b>    | <b>98 137</b>     |

| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 368 279</b>  | <b>3 172 839</b>  |

| <b>Not 15</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                                 |                              |                              |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|               |                                                | <b>Räntesats<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2020-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> |
|               | 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                   |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>78 470 000</b>            | <b>78 470 000</b>            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -24 500 000                  | 0                            |
|               |                                                |                                 | <b>53 970 000</b>            | <b>78 470 000</b>            |

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.

| <b>Not 16</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 84 970 000        | 84 970 000        |

| <b>Not 17</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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           |
|               |                                                         | <b>954 234</b>    | <b>919 738</b>    |

**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.

---

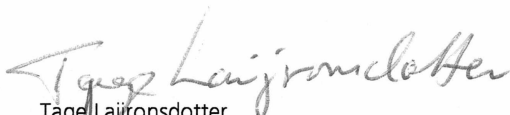
## Styrelsens underskrifter

---

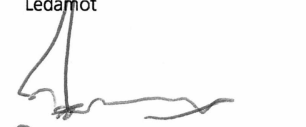
NACKA den 28 / 4 2021

  
Jörgen Elwing  
Ordförande

  
Marie Arnemar  
Ledamot

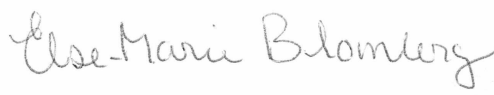
  
Tage Laijronsdotter  
Ledamot

  
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 uppger, 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](http://WWW.SBC.SE)