

Årsredovisning 2023

Brf Svartviken

769611-2957



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Svartviken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-03. Föreningens senaste stadgar registrerades 2021-06-21.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängens Kyrkby 2:287	2005	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 625 kvm. Byggnadernas totalyta är 8081 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Grenler	Ordförande
Alexander Ström	Styrelseledamot
Christina Casselholm	Styrelseledamot
Karl-Erik Lindholm	Styrelseledamot
Maria Anna Charlotte Ljung Jonsson	Styrelseledamot
Henrik Forsström	Suppleant

Valberedning

Lars-Erik Persson och Tarja Kallio.

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Planerade underhåll

2023 • Solceller monterades på punkthusen för att minska elkostnaderna enligt stämmobeslut. Anläggningen kopplades in i januari 2024.

Balkongtaken i 6B fick gummibeläggning för att förhindra framtida läckage. Motsvarande åtgärd planeras för 6c under kommande år.

Samtliga ventilationsfilter i lägenheterna byttes ut

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Internet	Bredband2
Marsköttsel	Sweax AB
Städning	Glans & Fresh
Teknisk förvaltare	Sweax AB
Parkeringsövervakning	Aimo park
Systematiskt Brandskydd	Cupola Stockholm AB
Luftfilter	Provenco AB
Värme och ventilation	Enex AB
TV	Telefon
IMD	Techem
Elleverantör	E.ON

Övrig verksamhetsinformation

Vid stämman 2022 beslutades att avsätta 75 000 för att anlägga en lekplats. Inför årets stämma redovisade styrelsen den verkliga kostnaden för en lekplats vilken uppgår till cirka 200 000 kr. Efter styrelsens redovisning beslutade stämman att vi avstår från att anlägga en lekplats.

Stämman beslutade också att vi även ska montera solceller på de tre punkthusen för att minska våra elkostnader. Kostnaden finansieras delvis med det statliga elstöd som föreningen fick med drygt 209 000 kronor.

Solcellerna började monteras i november och arbetet slutfördes med installation under januari 2024.

Efterfrågan på laddplatser för elbilar fortsätter att öka. Styrelsen har därför beslutat investera i ytterligare laddplatser. Totalt finns nu 18 uttag förladdning av elbilar. Föreningen har sökt och fått statligt investeringsstöd även för dessa platser.

Brandsyn för våra byggnader har genomförts vid två tillfällen utan några allvarliga anmärkningar.

Som vanligt sattes en julgran upp till advent.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av våra lån på tillsammans cirka 5 miljoner kronor omsattes under 2023. Därmed höjdes våra räntekostnader för året. Ytterligare upphandling av nya lån pågick i slutet av året för antagande i januari 2024.

Styrelsen beslutade i november att höja avgiften för våra lägenheter med 10% från den 1 januari 2024 för att klara ökade kostnader för våra lån och övrig drift. Samtidigt beslutades att även höja avgiften för parkeringsplatser/garage, extra förråd mm med 10%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 131 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 283 002	5 828 113	5 690 320	5 820 129
Resultat efter fin. poster	-321 358	-440 475	-251 926	245 951
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	1 775 048	1 707 702	2 020 018	2 237 587
Taxeringsvärde	146 934 000	146 934 000	118 736 000	118 736 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	692	670	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	89,5	89,3	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 988	8 054	8 140	8 305
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 537	8 054	8 140	8 305
Sparande per kvm totalyta, kr	169	134	205	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	129	175	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	208	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,88	1,19	1,10	1,48
Räntekänslighet (%)	10,64	11,64	12,14	12,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 367 282 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Nyckeltal - nyckeltal 2023 har beräkningsgrund totalyta, tidigare år är måttet bostadsyta

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Höjningen av avgiften vid årsskiftet 2023/2024 är avsedd att skapa balans mellan utgifter kostnader. Satsningarna på solceller mm syftar till att minska elkostnaderna i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	101 432 000	-	-	101 432 000
Fond, yttre underhåll	1 707 702	-	67 346	1 775 048
Balanserat resultat	4 865 310	-440 475	-67 346	4 357 488
Årets resultat	-440 475	440 475	-321 358	-321 358
Eget kapital	107 564 536	0	-321 358	107 243 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 357 488
Årets resultat	-321 358
Totalt	4 036 130

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	440 802
Att från yttre fond i anspråk ta	-473 942
Balanseras i ny räkning	4 069 270
	4 036 130

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 283 002	5 828 113
Övriga rörelseintäkter	3	210 463	61 837
Summa rörelseintäkter		6 493 465	5 889 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 853 860	-3 905 050
Övriga externa kostnader	9	-311 085	-281 799
Personalkostnader	10	-288 744	-266 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 820	-1 146 396
Summa rörelsekostnader		-5 667 509	-5 599 419
RÖRELSERESULTAT		825 956	290 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 147 314	-733 059
Summa finansiella poster		-1 147 314	-731 007
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-321 358	-440 475
ÅRETS RESULTAT		-321 358	-440 475

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	168 374 033	168 861 037
Markanläggningar	13	156 032	169 028
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 530 065	169 030 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 530 065	169 030 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 767	15 370
Övriga fordringar	15	690 017	1 192 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	177 207	199 118
Summa kortfristiga fordringar		897 991	1 407 329
Kassa och bank			
Kassa och bank		208 854	208 854
Summa kassa och bank		208 854	208 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 106 845	1 616 183
SUMMA TILLGÅNGAR		169 636 910	170 646 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 432 000	101 432 000
Fond för yttre underhåll		1 775 048	1 707 702
Summa bundet eget kapital		103 207 048	103 139 702
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 357 488	4 865 310
Årets resultat		-321 358	-440 475
Summa fritt eget kapital		4 036 130	4 424 834
SUMMA EGET KAPITAL		107 243 178	107 564 536
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	18 352 910	40 878 998
Summa långfristiga skulder		18 352 910	40 878 998
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 554 968	20 533 844
Leverantörsskulder		410 886	327 805
Skatteskulder		48 722	29 552
Övriga kortfristiga skulder		20 250	239 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 005 996	1 072 046
Summa kortfristiga skulder		44 040 822	22 202 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 636 910	170 646 248

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2022

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	825 956	290 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 213 820	1 146 396
	2 039 776	1 436 927
Erhållen ränta	0	2 052
Erlagd ränta	-1 035 183	-728 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 004 593	710 684

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-121 505	-53 171
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-295 147	430 191

Kassaflöde från den löpande verksamheten	587 942	1 087 703
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-713 820	-696 650
---	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-713 820	-696 650
---	-----------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	500 000	0
--------------	---------	---

Amortering av lån	-1 004 964	-654 964
-------------------	------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-504 964	-654 964
--	-----------------	-----------------

ÅRETS KASSAFLÖDE	-630 842	-263 911
-------------------------	-----------------	-----------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 379 644	1 643 555
---------------------------------------	------------------	------------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	748 801	1 379 644
-------------------------------------	----------------	------------------

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svartviken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 096 304	4 853 020
Hysesintäkter, p-platser	456 170	465 800
Hysesintäkter, lokaler	23 820	24 420
Kabel-TV/Bredband	263 520	263 520
Övriga intäkter	75 305	63 885
El	367 884	157 468
Summa	6 283 002	5 828 113

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-3
Statligt bidrag	0	30 000
Elprisstöd	209 261	0
Försäkringsersättning	0	27 464
Övriga rörelseintäkter	1 200	4 376
Summa	210 463	61 837

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	396 146	469 641
Städning	125 796	112 641
Besiktning och service	79 643	51 565
Trädgårdsarbete	52 010	13 167
Övrigt	8 391	33 396
Snöskottning	177 093	177 241
Summa	839 079	857 650

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8 792	276 300
Trapphus/port/entr	11 195	0
Dörrar och lås/porttele	28 870	0
Övriga gemensamma utrymmen	813	0
VA	3 125	0
Värme	3 344	0
Hissar	102 231	52 608
Balkonger	13 568	0
Försäkringsärenden/vattenskada	195 577	0
Summa	367 515	328 908

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	72 253	319 488
Övriga gemensamma utrymmen	10 283	0
Balkonger	391 406	0
Summa	473 942	319 488

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 040 293	1 336 999
Vatten	201 081	250 420
Sophämtning	290 240	223 248
Summa	1 531 614	1 810 667

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	124 760	115 919
Övrigt	0	438
Kabel-TV	195 656	167 838
Bredband	138 944	127 498
Fastighetsskatt	182 350	176 645
Summa	641 710	588 338

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	85 324	169 385
Förbrukningsmaterial	6 677	3 014
Juridiska kostnader	118 000	15 369
Revisionsarvoden	15 000	11 000
Ekonomisk förvaltning	86 084	83 032
Summa	311 085	281 799

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	242 252	223 344
Sociala avgifter	46 492	42 829
Summa	288 744	266 173

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 147 314	732 970
Övriga räntekostnader	0	89
Summa	1 147 314	733 059

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 478 430	179 781 780
Årets inköp	713 820	696 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	181 192 250	180 478 430
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 617 393	-10 483 993
Årets avskrivning	-1 200 824	-1 133 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 818 217	-11 617 393
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 374 033	168 861 037
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 000 000</i>	<i>11 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 205 000	118 205 000
Taxeringsvärde mark	28 729 000	28 729 000
Summa	146 934 000	146 934 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 000	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-90 972	-77 976
Årets avskrivning	-12 996	-12 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-103 968	-90 972
Utgående restvärde enligt plan	156 032	169 028

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 538	122 538
Utgående anskaffningsvärde	122 538	122 538
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-122 538	-122 538
Utgående avskrivning	-122 538	-122 538
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13	22 051
Skattefordringar	150 057	0
Nabo Klientmedelskonto	539 947	1 170 755
Borgo	0	35
Summa	690 017	1 192 841

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 532	23 947
Försäkringspremier	42 598	39 560
Kabel-TV	52 079	48 914
Räntor	0	30 174
Bredband	29 998	30 269
Förvaltning	27 000	26 254
Summa	177 207	199 118

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	0,69 %	23 000 000	23 000 000
Stadshypotek	2025-01-30	1,08 %	17 878 998	17 878 998
Stadshypotek	2024-01-30	3,85 %	14 150 004	15 150 004
Stadshypotek	2024-12-30	4,18 %	4 900 000	4 900 000
Stadshypotek	2024-01-16	5,10 %	500 000	
Stadshypotek	2025-06-01	4,56 %	478 876	483 840
Summa			60 907 878	61 412 842
Varav kortfristig del			42 554 968	20 533 844

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 883 058 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 813
Fastighetsskötsel	0	0
El	164 479	351 444
Utgiftsräntor	157 839	45 708
Löner	103 800	103 800
Sociala avgifter	20 900	20 900
Förutbetalda avgifter/hyror	538 978	492 381
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 005 996	1 072 046

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 889 000	72 889 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Upplands-Bro

Alexander Ström
Styrelseledamot

Christina Casselholm
Styrelseledamot

Jan Grenler
Ordförande

Karl-Erik Lindholm
Styrelseledamot

Maria Ljung Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

18.04.2024 16:59

Erik Hognesius · 18.04.2024 10:41

HkbG62UReC

BkWZThURg0-HkbG62UReC

Brf Svartviken, 769611-2957 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

1. JAN GRENLER grenler@brfsvartviken.se	Signed Authenticated	18.04.2024 11:17 18.04.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/13) IP: 94.191.153.144
2. ALEXANDER STRÖM alexanderstrom@live.se	Signed Authenticated	18.04.2024 14:34 18.04.2024 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/21) IP: 217.13.238.246
3. CHRISTINA CASSELHOLM casselholm@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:47 18.04.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/15) IP: 94.191.136.119
4. Maria Anna Charlotte Ljung Jonsson maria.ljung.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 14:52 18.04.2024 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/12) IP: 89.160.98.63
5. KARL-ERIK LINDHOLM karl.e.lindholm@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:42 18.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/23) IP: 89.160.98.28
6. INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed Authenticated	18.04.2024 16:59 18.04.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) IP: 185.45.120.6

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PDF
PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartviken
Org.nr. 769611-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartviken för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svartviken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



BygWan8AeR-ryMTn80eR



Document history

18.04.2024 17:01

Erik Hognesius · 18.04.2024 10:41

ryMTn80eR

BygWan8AeR-ryMTn80eR

RB - BRF Svartviken.pdf
2 pages

Activity log

1. INGRID MARIE NORDLANDER
marie.nordlander@parameterrevisi
on.se

Signed	18.04.2024 17:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)
Authenticated	18.04.2024 17:00	Low	IP: 185.45.120.6

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

**Valberedningens förslag 2024 till styrelsen i BRF
Svartvikens årsstämma 2024-05 -15**

Omval

Christina Casselholm	ledamot 2 år
Karl-Erik Lindholm	ledamot 2 år
Henrik Forsström	suppleant 1 år
Bengt Åke Lindberg	suppleant 1 år

Kvarstående ledamöter 1år

Jan Grenler. Orfd
Alexander Ström ledamot
Maria Ljung Jonsson ledamot

Valberedningen 2024-04-16
Lars-Erik Persson. Tarja Kallio

Motion 1 från Agneta Wennberg

Ang cykelställ

För besökande cyklister (hemtjänsten b a). finns ingen plats att parkera cyklar. De står framför ingångarna .

Köp cykelställ för två cyklar att placeras i närhet av porten (blomrabatten). Sätt P-förbudsskyltar på cykelrummens dörrar.

Styrelsens yttrande

Styrelsen håller med Agneta om att det blir trevligt med cykelställ och förbättrar vår miljö. Åtgärden kan också genomföras till en rimlig kostnad på cirka 7-8 000 kronor.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att inköpa cykelställ till våra entréer för hemtjänsten och besökandes cyklar.

Motion 2 från Agneta Wennberg

IMD på elbilsuttagen

Jag har under en månads tid sett flera andra bilar ladda än de som hyr parkeringsplatsen. Inför IMD även på de laddningsuttagen lika som det i lägenheterna.

Styrelsens yttrande

En liknande motion avslogs av stämman 2022. Styrelsen anser fortfarande att det inte är motiverat att investera föreningens medel i teknik och administration för att kunna inför IMD på ladduttagen. Styrelsen föreslår att vi behåller nuvarande system med en fast avgift förladdning av elbil (275 kr/mån). Föreningens kostnad för denna elförbrukning och våra investeringar täcks mer än väl av de fasta intäkterna

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att motionen om individuell mätning och debitering av elbilsuttagen avslås.

Motion 3 från Agneta Wennberg

Avsaknad av Barnvagnsförråd i porten E

Ett städförråd och ett annat utrymme finns i gatuplanet. Men inget barnvagnsförråd finns. Städförrådet är helt tomt, troligen nyttjas det inte. Att som i dagsläget släpa en vagn med dubbelsits in i lägenheten, det är inte trivselvänligt. Det är ju förbjudet att ha saker stående i trapputrymmet, så man måste parkera barnvagnen i lägenhetens hall. Gör om utrymmen som finns i porten på gatuplanet i hus E till barnvagnsförråd.

Styrelsens yttrande

Det är helt korrekt att städförrådet i E-porten inte används för närvarande. Det är också korrekt att A-C portarna har ett litet utrymme under trappen som kan användas för barnvagnar, rollatorer mm.D; E och F-portarna saknas sådana utrymmen. Städutrymmet i E-porten lämpar sig bättre som hyrförråd som kan hyras av någon intresserad boende i föreningen,

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att motionen om barnvagnsförråd i E-porten avslås

Motion 4 från Agneta Wennberg

Sandlådorna

I sandlådorna ligger massa löv och har trasiga nät.

Städning och översyn av sandlådorna ska ingå i Sweax ABs skötseln av området.

Styrelsens yttrande

Det är helt rätt att det är SWEAX som ska underhålla våra sandlådor. Styrelsen har påpekat behovet av en översyn för bolaget och detta kommer att genomföras under våren

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att lägga informationen till handlingarna

Motion 5 från Agneta Wennberg

Trekantiga rabatter utanför hus A, B och C

De trekantiga rabatterna ser oftast misskötta ut med ogräs i och utanför och med dåligt val av växter. Risker för att snubbla på kantstenarna elimineras och det blir lättare att passera med rullator eller rullstol.

Tag bort dem.

Styrelsens yttrande

Styrelsen anser inte att det är motiverat att spendera cirka 45 000 kronor för att ta bort dessa tre rabatter och ersätta dem med asfalt. I stället anser vi att bör höja ambitionsnivån för att få en trevligare utemiljö.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att motionen om att ta bort rabatter vid ABC-portarna avslås.

FULLMAKT

För

.....
att företräda mig vid Brf Svartvikens föreningsstämma
den 14 maj 2024

Kungsängen denmaj 2024

.....Lägenhet nr
Namnteckning

.....
Namnförtydligande

Ombud kan endast vara annan medlem, medlemmens make/maka eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller en god man. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

