



Årsredovisning 2023

Brf Svartvik nr 268 i Stockholm



ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

- vad innebär det?
- I Brf Svartvik bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för exv. reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer vi en styrelse bland dina grannar. Styrelsen har till uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenheter och kunnande som stöd. HSB erbjuder sina medlemmar fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter, och kunskap är en viktig förutsättning för ett levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Svartvik nr 268 i Stockholm

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdag 16 maj 2024 kl. 19.00

Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17

Förtäring: Vi bjuder på kaffe med smörgåstårter från kl. 18.30

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Årsredovisningen finns att läsa, ladda ner och skriva ut på Brf Svartviks hemsida.

Kontakta någon i styrelsen om du önskar ett utskrivet exemplar eller mejla till info@brfsvartvik.se.

Minneberg den 30 april 2024.

Styrelsen för Brf Svartvik

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - a. motion om medlemmars insyn och delaktighet i viktiga ekonomiska frågor från Jan-Åke Bosell
 - b. motion om medlemmars lättillgänglighet till den information som fastighetsförvaltaren, styrelsen och samfälligheten ger från Jan-Åke Bosell
 - c. motion om "nedre HSB Minneberg" från Christer Fougstedt
25. föreningsstämmans avslutande.

Valberedningens förslag till arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda för verksamhetsåret 2024

Arbetet i valberedningen

Enligt HSB:s instruktioner för bostadsrättsföreningar ska Valberedningen aktivt arbeta för att inspirera boenden att inkomma med förslag på lämpliga styrelseledamöter och övriga förtroendevalda.

Valberedningens arbete är viktigt för att ge grundförutsättningar för att Brf Svartvik.

- Ska fungera optimalt med en väl sammansatt styrelse som skapar förutsättningar för att arbeta effektivt och utveckla vår förening inför framtiden.
- Genom objektivitet säkra framtiden, alltid med föreningens bästa i fokus.
- Ska verka för ett förberett val och därmed förhindra ogenomtänkta val vid stämman.

Valberedningen har haft både dialog med hela styrelsen vid ett tillfälle och individuella dialoger med alla styrelsemedlemmar för att få kunskap kring hur arbetet i styrelse och arbetsgrupper fungerat.

Medlemmarna i Brf Svartvik har informerats om Valberedningens arbete genom info på Brf Svartviks hemsida, dialoger med boenden ex vid brf Svartvik-aktiviteter, via anslag i alla trapphus och till våra nyinflyttade.

Valberedningen har strävat efter en bra fördelning avseende ålder, kön, yrkeserfarenheter och kompetens. Kontakt har tagits med tänkbara kandidater som leder till förslag nedan på styrelseledamöter år 2024–2025.

Principer för arvodering av styrelse, revisorer och valberedning

- Sex (6) inkomstbasbelopp föreslås, Det ger totalt 457 200 kr att fritt fördelas inom styrelsen. Det ger en snittersättning per ledamot om 50 800 kr.
- 12% av ett (1) inkomstbasbelopp per valberedare. Det ger en ersättning på 9 144 kr per valberedare. Totalt blir det 27 432 kr.
- 25% av ett (1) inkomstbasbelopp till föreningens revisor vilket blir 19 050 kr.

År 2023 års inkomstbasbelopp var 74 300 kr. 2024 års inkomstbasbelopp är 76 200 kr.

Förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst elva (11) styrelseledamöter och med högst fyra (4) suppleanter.

- Valberedningen föreslår antalet blir tio (10) ledamöter inkl. HSB-ledamot, dvs en ökning med en ledamot mot 2023.
- Inga suppleanter föreslås.
- Styrelsen konstituerar sig och utser själva styrelseposter och arbetsgrupper.

Förslag till styrelseledamöter och styrelsens ordförande

Valberedningen föreslår att alla väljs som ledamöter (ingen ersättare).

Valda föregående årsstämma, år 2023 till 2025

- Andreas Granström, Magnus Wallin, Charlotte Brolin

Omval på två (2) år, år 2024–2026

- Björn Martinussen, Carina Ingren, Jonas Sohlberg, Per Gnalín, Thomas Blomquist

Nyval på två (2) år, år 2024–2026: förslag en (1) ny ledamot

- Helen Persson

HSB:s representant: HSB Stockholm har utsett

- Lars-Yngve Larsson till HSB-ledamot i Brf Svartviks styrelse.

Beslut om antal revisorer och suppleanter

Valberedningen föreslår en (1) revisor och en (1) suppleant.

Valberedningen föreslår

- Att stämman på ett (1) år väljer Tomas Ekbom som revisor (omval).
- Att stämman på ett (1) år väljer Petter Gustafsson som revisorssuppleant (omval).

Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Valberedningen föreslår antalet till tre (3) ledamöter i valberedningen.

- Utifrån stämmans val och inkommande tips.

Valberedningen föreslår

- Att stämman uppdrar till styrelsen att utse representant till distriktsstämma.

Propositioner från styrelsen till Brf Svartviks föreningsstämma

Inga propositioner från styrelsen.

Motioner från medlemmar till Brf Svartviks föreningsstämma

Motion 1

Motionen syftar till att ge medlemmarna insyn i viktiga ekonomiska frågor och därmed möjlighet att delta i utvecklingen av föreningen som är en ekonomisk förening ägd av medlemmarna.

Bakgrund: Styrelsens beslut att byta fastighetsförvaltare väckte många frågor hos medlemmarna. HSB är en samarbetspartner sedan området byggdes och många medlemmar ser HSB:s förvaltning som ett naturligt inslag när man bor i HSB-fastigheter. HSB är inte vilken leverantör som helst. Frågan är om beslutet att lämna HSB faller inom styrelsens befogenhetsområde. Juridiskt kan styrelsen haft denna rättighet men moraliskt borde styrelsen ha aviserat i god tid om denna upphandling och gett medlemmarna möjlighet till insyn och delaktighet. Styrelsen borde i alla fall vid ett årsmöte informerat om att avtalet om fastighetsförvaltare skulle omförhandlas under 2023. Det ryktas att styrelsen känt till problem med HSB:s förvaltning, som de valt att inte informera medlemmarna om. En annan affär som styrelsen driver utan närmare information till medlemmarna är övergång till fjärrvärme. Den berör direkt inte varje medlem men det är en förändring som inte är av löpande karaktär. Frågan är om styrelsen driver denna affär juridiskt rätt? Har styrelsen fler affärer på skrivbordet som medlemmarna inte känner till? Många frågor ligger hos samfällighetsföreningen men de inkluderas i denna motion då vår styrelse, tillsammans med övriga tre föreningsstyrelser, även ansvarar för verksamheten i denna förening. Syfte Motionen syftar till att ge medlemmarna insyn och delaktighet i de affärer som inte är löpande underhåll samt förändringar i större underhållsavtal. Under åren 2014–2022 har styrelserna i Svartvik lagt ned 50 mkr på så kallade större arbeten. Det har skett utan information till medlemmarna om kostnader och nytta för oss boende. Brukligt är att kostnaderna för sådana projekt redovisas i årsredovisningen men i Svartvik hemlighålls dessa siffror.

Förslag:

1. På ordinarie årsmöte i maj månad ska styrelsen presentera en plan för pågående och planerade större arbeten samt aktuella upphandlingar av strategisk karaktär. Presentation ska innehålla kostnadskalkyler.
2. Medlemmarna ska under hösten kallas till en föreningsstämma, där styrelsen avrapporterar läget för årets större arbeten och upphandlingar samt presenterar en plan kommande år med beräknade kostnader per objekt.
3. Till båda stämmorna ska styrelsen ge medlemmarna sådant underlag i förväg att de kan bilda sig en uppfattning om större arbeten och större avtalsförändringar gällande löpande underhåll.

2024-02-28

Jan-Åke Bosell, Svartviksslingan 45

Svar på motion om medlemmars insyn och delaktighet i viktiga ekonomiska frågor, Jan-Åke Bosell

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen kan se likheter med tidigare inlämnad motion av samma medlem 2022-02-28 som då blev besvarad. Motionen innehåller en bakgrund och ett syfte. I bakgrunden misstänkliggörs styrelsen för om vi agerat juridiskt rätt i flera ärenden. I syftet med motionen anklagas styrelsen för att hemlighålla siffror. Detta tar styrelsen starkt avstånd ifrån.

Som svar på förslag 1, 2 och 3 hänvisar vi till redan svarad motion 2022-03-23 samt Brf Svartvik och Minnebergs Samfällighetsförenings årsredovisningar där all efterfrågad information om ekonomi och underhåll ges samt hänvisar vi till utgivna nummer av Minnebergsbladet där det löpande ges information till våra medlemmar.

Se årsredovisning 2022/Minnebergs Samfällighetsförening sid 6, 7 och 10

Se årsredovisning 2022/Brf Svartvik sid 3 och 4

Styrelsen anser med detta att vår redovisning av underhåll och ekonomi är fullt tillräcklig och transparent.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

- Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 2

Motionen syftar till att ge alla boende i föreningen lätt tillgång till den information som fastighetsförvaltare, styrelse och samfällighet ger.

Bakgrund: Den nya förvaltaren har infört en app för oss boende. Det är ett modernt och effektivt sätt att informera personer som exempelvis bor i ett visst område. Det kräver dock att alla boende har tillgång till en mobiltelefon som används dagligen. Vidare krävs att alla kan hantera tekniken med appar. Det är inte lika enkelt att ta del av information på en app som i en dator. Många tycker det är svårt att läsa långa texter i en app. Vi har i Minneberg ett stort antal äldre personer som inte kan hantera den nya tekniken och som heller inte vill sätta sig in i den. Detta måste de som ger ut information beakta. Alla som bor i föreningen måste alltid känna sig välinformerade. Flertalet boende har dock en dator som de använder och känner sig bekväma med. Det finns också boende som inte har varken mobiltelefon och dator. Vissa har hemtjänst och det är den personalen som tar emot och förmedlar informationen. Exempel på information som i dag bara finns på boendeappen men inte på Svartviks hemsida är information om matavfall, tillgång till motionslokalen och att Samfälligheten byter låssystem. I trappuppgången sitter två anslag om tider för låsbyte. Styrelsen brukar där även sätta upp en sida med information från deras verksamhet. Anslag i trappuppgången passar sig bra för korta och aktuella nyheter men inte för full-skrivna A4-sidor. Sådan information, som exempelvis tider för låsbyte, måste ligga på hemsidan. Hur många av oss står vid ytterdörren och läser sida på sida och gör noteringar? Syfte Motionen syftar till att alla i Svartvik ska ha tillgång till aktuell information. Alla ska i princip få den samtidigt och det ska vara enkelt att ta del av den. Man ska kunna bo i Svartvik utan att ha mobiltelefon och kunna tekniken med appar.

Förslag till beslut:

- 1 All information som läggs in på appen ska samtidigt läggas in på hemsidan.
- 2 Anslag i trappuppgångarna ska bara omfatta kortfattad information. Längre texter ska läggas in på föreningens hemsida.
- 3 Det ska tydligt framgå vem som ger ut informationen och vem man ska kontakta för frågor. (Info om nytt låssystem saknar all denna information).
- 4 Vi har boende som saknar både dator och mobiltelefon. Hur man löser informationen till dem måste fastighetsförvaltaren ha en lösning på. De är nog inte många men varje boende är viktig.
- 5 Om det är många i föreningen som saknar dator och mobil bör man fundera på en tätare utgivning av Minnebergsbladet.

2024-02-28

Jan-Åke Bosell, Svartviksslingan 45

Svar på motion om medlemmars lättillgänglighet till den information som fastighetsförvaltaren, styrelse och samfällighet ger, Jan-Åke Bosell

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen kan se likheter med tidigare inlämnad motion av samma medlem inför stämma 2021 som då blev besvarad. Motionen innehåller en bakgrund och ett syfte. I bakgrunden misstänkliggör styrelsen för att inte informera i tillräcklig hög utsträckning om i vad som händer inom Brf Svartvik. Detta tar styrelsen starkt avstånd ifrån.

Som svar på förslag 1 idag finns samtlig information som anges i boendeappen även på hemsidan eller har tidigare skrivits i Minnebergsbladet. Att skicka upp en puschnotis i boendeappen görs för att påminna boende om regler eller tidigare information som många frågar om.

Som svar på förslag 2 och 3 kan vi inte annat än hålla med. Både Brf Svartvik och Minnebergs samfällighetsförening har tydliga kommunikationspolicys att följa men ibland går det lite fort och kan bli fel när fler är inblandade.

Som svar på förslag 4, frågan ställs till fastighetsförvaltaren och vi kan inte svara för hur de arbetar. Det vi från Brf Svartvik kan svara är att vi delger all information via respektive hemsida, i Minnebergsbladet samt via anslag i berörda trapphus. Informationen delas inte enbart ut i boendeappen.

Som svar på förslag 5, Minnebergsbladet kommer ut med extranummer om det finns behov. Det har gjorts vid två tillfällen och då handlar extranumret om endast en fråga.

Styrelsen anser med detta att vi arbetar tydligt väl genomarbetat med att delge information till medlemmarna inom Brf Svartvik.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

- Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 3

Ärende: I. KRAV, styrelseledamöter och revisorer

Rubrik: Nedre HSB Minneberg

Bakgrund: Angående nytt avtal med Fastighetsägarna Service fr.o.m. år 2024

Syfte: Klarläggande av kravställning

Förslag till beslut: Följ upp avtalet och gör anpassningar för effektivare STYRNING

2024-02-22

Christer Fougstedt Svartviksslingan 37

Svar på motion om "nedre HSB Minneberg" Christer Fougstedt

Med anledning av lämnad motion avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar.

Styrelsen anser inte detta vara en motion ställd till Brf Svartvik. Motionen är ställd till "nedre HSB Minneberg" och uppfattas som ett förslag till arbetsfördelning och arvoden i Minneberg som helhet. Minneberg består idag av 4 bostadsrättsföreningar samt i Samfällighetsförening som var och en har en respektive styrelse som arbetsfördelar samt var sin valberedning som inkommer med förslag till arvode som bestäms av stämman.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

- Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svartvik nr 268 i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716418–6913 får här med att avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

I mitten av 1980-talet genomförde HSB Stockholm omvandlingen av ett gammalt industriområde i Traneberg till ett av Stockholms vackraste bostadsområden med närmare 1 000 bostäder - Minneberg, ett naturskönt område vid Ulvsundasjön, med upplyst strandpromenad, en småbåtshamn och badplatser.

Området består av fyra bostadsrättsföreningar varav Brf Svartvik är den största. Inflyttningen i Brf Svartvik skedde etappvis under 1986–1987.

Under 2009 har Stockholms stadsmuseum K-märkt fastigheterna. "Minneberg är ett av de främsta exemplen på ett enhetligt postmodernistiskt område i Stockholm" är en av motiveringarna till beslutet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2023.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader på fastigheterna i Stockholms kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår
Svartvik Nr 1	1985-01-01	1987
Svartvik Nr 2	1985-01-01	1986
Svartvik Nr 3	1985-01-01	1986
Svartvik Nr 4	1985-01-01	1986
Svartvik Nr 5	1985-01-01	1986
Svartvik Nr 6	1985-01-01	1986

Totalt 6 objekt

På fastigheterna finns sju byggnadskroppar med bostäder samt en parkeringsanläggning (P2) och en större samlingslokal (Badviken). Parkeringen och samlingslokalen förvaltas av Minnebergs samfällighetsförening.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector AB. I denna försäkring ingår även styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrätts-innehavarna, kollektiv bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	Lokaler (hyresrätt)	1 139
327	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 280
4	P-platser	0

Totalt 334 objekt

Föreningens 327 bostadsrättslägenheter upplåts enligt nedan

320	till enskilda bostadsrättshavare
5	till kommunen
2	till äldreboende (genom HSB Stockholm)

Bostadsytan för bostadsrättslägenheterna är 24 280 kvm.

Medelytan per lägenhet är 74 kvm.

Föreningens lägenheter fördelas på

1 r.o.k.	13
2 r.o.k.	97
3 r.o.k.	133
4 r.o.k.	81
5 r.o.k. eller större	3

Föreningens tre lokaler för uthyrning upplåts enligt nedan

- 1 kontorslokal (70 kvm)
- 2 permanenta förskolor (total yta 1 069 kvm,
- 1 hyrs av Stockholms kommun och 1 drivs som ett föräldrar kooperativ)
- 49 mindre extra förråd som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Föreningens gemensamhetslokaler

- 1 vävstuga
- 1 bibliotek
- 1 övernattningslägenhet
- 1 styrelselokal
- 1 samlingslokal (Badviken)
- 1 motionslokal med bastu

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare fem övernattningslägenheter, en samlingslokal (Båtviken) samt andra gemensamhetslokaler (för kör, seniorer, foto, bridge, snickeri, båtklubb). Dessa kan nyttjas av alla boende i Minneberg.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN

Brf Svartvik ingår i Minnebergs samfällighetsförening tillsammans med bostadsrättsföreningarna Sandvik, Tangen och Tranan.

Uppgifter som ligger på samfällighetsföreningen att hantera är värme, ventilation, sopsugsanläggning, miljöhus med fastighetsnära insamling av förpackningar, garage, gemensamhetslokaler och bredband (centralantennanläggning).

Svartviks andel av kostnaderna är 35,488 procent.

Brf Svartviks betalningar till Minnebergs samfällighetsförening 2019 – 2023 (tkr).

	2023	2022	2021	2020	2019
Uppvärmning	2 969	3 868	3 408	2 298	2 849
Samfällighetsavgifter	2 200	1 987	1 987	2 533	1 849
Summa	5 169	5 855	5 395	4 831	4 698

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs inom samfällighetsföreningen. Under 2023 blev Brf Svartviks del i det planerade underhållet inom samfällighetsföreningen ca 3,574 tkr, det gällde då främst löpande underhåll av garagen och panncentralen.

Uppvärmning

Samfällighetsföreningens största kostnad är uppvärmning. Drygt 50% kommer från återvinning av värme från bostäder och lokaler. Värmeanläggningen är av kombityp för el och olja med ackumulatortankar för uppvärmning nattetid samt värmepumpar för värmeåtervinning.

Sophantering

Brf Svartvik samarbetar med samfällighetsföreningen rörande matavfallshanteringen, Stockholm vatten och avfall kommer med direktiv om hur vi hittar en långsiktiglösning, så länge har vi dispens att fortsatt använda vår sopsugsanläggning för brännbart och matavfall. Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfallinsamling pågår genom samfällighetsföreningen, både med tanke på ny lagstiftning och med fokus på en mer hållbar förening.

Parkeringsanläggning

Området har två parkeringsgarage med sammanlagt 528 bilplatser, där hyran för tillfället är 670 kr/månad (under tak med motorvärmare).

Tilldelning sker efter kötid, som för närvarande är relativt lång (ett 100-tal boende väntar på plats). Renovering av garagen pågår 2022–2024.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Roll	From	Tom
Andreas Granström	ordförande	2019-05-31	
Magnus Wallin	ledamot	2022-05-16	
Per Gnalin	ledamot	2022-05-16	
Thomas Blomquist	ledamot	2022-05-16	
Björn Martinussen	ledamot	2022-05-06	
Charlotte Brolin	ledamot	2023-05-27	
Carina Ingren	ledamot	2018-07-10	
Jonas Sohlberg	ledamot	2016-07-05	
Pia Bergström	ledamot	2019-05-31	2023-05-27
Mattias Hansson	ledamot	2017-07-06	2023-05-27
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot	2018-04-13	

I tur att avgår från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per Gnalin, Thomas Blomquist, Jonas Sohlberg, Björn Martinussen samt Carina Ingren.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Granström, Magnus Wallin, Carina Ingren och Per Gnalin.

Revisorer har varit Thomas Ekbohm med Petter Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbunds utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedningen har varit Marie Berglund Kasselbäck (sammankallande) Peter Blomquist och Charlotte Sonhammer.

Föreningen har inte haft några representanter i HSB:s fullmäktige under 2023.

Representanter i samfällighetsföreningen har varit Magnus Wallin och Jonas Sohlberg som ordinarieledamöter, Carina Ingren och Per Gnalin som suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman närvarade 42, varav fyra genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Från 1 januari 2023 höjdes avgiften med 5 % och senare beslutades det att höja avgiften med 10% från och med 1 jan 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråks-tagande av underhållsfond. Underhållsplanen har reviderats och uppdaterats under 2023.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Genomfört och pågående underhåll

Brf Svartvik arbetar med 50-åriga underhållsplaner, där uppdateringar sker minst vart annat år. Tidsperioden förskjuts så att planen alltid omfattar den närmaste 50-årsperioden.

Pågående underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024-	VVS	Stamspolning
2024-	Övrigt	Radonmätning
2024-	Ventilation	Förskolan/Arken
2022-	Utemiljö	Underhåll/målning spaljéer och fönsterbleck
2024-	Garage	Samfällighetsföreningen, körbanor/reparation/underhåll

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Trapphus	Belysning/byte/garanti
2023	Värme	Samfällighetsföreningen byte av frånluftsbatterier
2023	Garagen	Samfällighetsföreningen/väderskydd/garage
2023	El	Gemensamhetsel (IMD-el)
2023	Tak	Taksäkerhet/bryggor

Övriga väsentliga händelser

Under 2023 slutfördes förvaltningsupphandlingen i Minneberg och samtliga bostadsrättsföreningar Sandvik Svartvik, Tangen och Tranan samt Minnebergs Samfällighetsförening röstade för att Fastighetsägarna Service övertar totalförvaltningen from 2024-01-01.

Vid en extrastämma den 5 oktober 2023 beslutades om att anta nya HSB Normalstadgar i andra sittningen för Brf Svartvik. Vid extrastämman deltog 47 medlemmar och stämman var enhällig. Brf Svartvik har också genomfört installation av gemensamhetsel (IMD) under 2023 enligt tidigare stämmobeslut.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 461 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023.

Under året har 19 överlåtelse skett, varav 1 genom arv eller gåva.

Oavsett antalet medlemmar som bor i en bostadsrätt gäller en röst per bostadsrätt vid årsstämman. HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen och har en representant i föreningens styrelse.

Avtal om förvaltning mm

Styrelsen har direkt eller via samfällighetsföreningen avtal med ett flertal organisationer och företag.

De för föreningen mest väsentliga avtal är följande

- HSB Stockholm för administration, teknisk förvaltning, markskötsel och snöröjning.
- Fastighetsägarna Service, teknisk förvaltning från 2023-10-16.
- Stockholms Tak Entreprenad AB för snöskottning på tak samt bevakning av risk för snöoras.
- Ellevio AB för fastighetsel.
- Mercury AB för städning av trapphus och lokaler.
- Amsler Hiss AB avseende tillsyn och underhåll av hissar.
- Protector AB beträffande fastighetsförsäkring.
- Tele 2 för kabel-TV (centralantennanläggning).
- Telenor för abonnemang av IP-telefoni och internetuppkoppling.

Föreningens informationsblad Minnebergsbladet

Minnebergsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Föreningens kontaktinformation

Hemsida www.brfsvartvik.se
Mejl info@brfsvartvik.se

Styrelsens brandskyddsarbete

Systematiskt brandskyddsarbete handlar om att ha kontroll och ordning i brandskyddet i vår bostadsrättsförening. Att ha ett förebyggande brandskyddsarbete som exempelvis fria utrymningsvägar och fungerande brandvarnare. Styrelsens brandskyddsarbete finns dokumenterat, så att alla i styrelsen nu och i framtiden ska förstå brandskyddsarbetet och kunna utföra de kontroller som beslutats. Ett viktigt led i förebyggande arbetet är att få bort brännbart material i trapphusen.

Brandsläckare finns i alla tvättstugor, gemensamhetslokaler och gästlägenheten.

Vidare har samtliga bostäder i Brf Svartvik utrustats med brandvarnare. Medlemmarna uppmanas att regelbundet kontrollera att brandvarnarna fungerar tillfredsställande och att brandfarligt material inte förvaras i trapphusen. I samband med OVK under 2021 utrustades lägenheterna med vattenlarm i kök.

Övernattningslägenhet

Föreningens övernattningslägenhet med sex bäddar, kan bokas via hemsidan och får hyras av medlemmar i alla bostadsrättsföreningarna i Minneberg, som får tillfälliga besökare. Hyran har varit 400 kronor per dygn under 2023 men höjts 2024 till 500 kronor per dygn och antalet uthyrda dygn uppgick till 207 under 2023.

Föreningsdag

Föreningen har genomfört föreningsdag den 6 maj.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	53	168	229	278
Skuldsättning, kr/kvm	6 159	6 184	6 184	6 292
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 448	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	197	190	165	119
Årsavgifter, kr/kvm	716	682	682	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	723	722	724
Nettoomsättning i tkr	20 063	19 015	18 962	19 924
Resultat efter finansiella poster i tkr	-6 079	-2 002	-5 368	-3 266
Soliditet %	18	20	21	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och

eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022–2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl. BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl. BFNAR 2023:1. Perioden 2022–2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomsättning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning till förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Svartviks andel till Samfällighetens planerade underhåll har också ökat från 1.8 mnkr (2022) till 3.6 mnkr 2023

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRAT I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 462 484	0	0	32 462 484
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 548 413	0	0	4 548 413
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 528 311	0	2 826 133	12 354 444
S:a bundet eget kapital, kr	46 539 208	0	2 826 133	49 365 341

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 931 501	-2 001 769	-2 826 133	-7 759 403
Årets resultat, kr	-2 001 769	2 001 769	-6 079 396	-6 079 396
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 933 270	0	-8 905 529	-13 838 799
S:a eget kapital, kr	41 605 938	0	-6 079 396	35 526 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 002 707 kr samt ianspråktagande skett med 6 176 574 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 933 270
Årets resultat, kr	-6 079 396
Reservation till underhållsfond, kr	-9 002 707
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 176 574
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 838 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Styrelsens förslag gällande extra reservering till underhållsfond, kr - 0

Balanseras i ny räkning, kr -13 838 799

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	Not 2	20 062 824	18 973 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 076 597	41 620
Summa Rörelseintäkter		21 139 421	19 015 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 014 299	-16 508 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 534	-524 089
Personalkostnader	Not 6	-583 854	-544 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 324 389	-2 131 659
Summa Rörelsekostnader		-21 342 076	-19 709 596
Rörelseresultat		-202 655	-694 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	72 984	39 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 949 725	-1 346 879
Summa Finansiella poster		-5 876 741	-1 307 328
Resultat efter finansiella poster		-6 079 396	-2 001 769
Resultat före skatt		-6 079 396	-2 001 769
Årets resultat		-6 079 396	-2 001 769

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	193 346 931	194 765 770
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	314 250
Summa Materiella anläggningstillgångar		193 346 931	195 080 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		193 347 431	195 080 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 898	-13 752
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 543 506	2 393 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	662 445	1 192 238
Summa Kortfristiga fordringar		3 212 849	3 571 739
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 409 888	167 721
Summa Kassa och bank		2 409 888	167 721
Summa Omsättningstillgångar		6 622 737	9 739 460
Summa Tillgångar		199 970 168	204 819 981

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL	2023-12-31	2022-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	37 010 897	37 010 897
Fond för yttre underhåll	12 354 444	9 528 311
Summa Bundet eget kapital	49 365 341	46 539 208
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 759 403	-2 931 501
Årets resultat	-6 079 396	-2 001 769
Summa Ansamlad förlust	-13 838 799	-4 933 270
Summa Eget kapital	35 526 542	41 605 938

SKULDER

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	115 463 490	0
Summa Långfristiga skulder		115 463 490	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 081 947	158 145 437
Leverantörsskulder		2 355 317	365 626
Skatteskulder		150 363	98 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	354 452	590 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 038 057	4 013 925
Summa Kortfristiga skulder		48 980 136	163 214 042
Summa Skulder		164 443 626	163 214 042
Summa Eget kapital och skulder		199 970 168	204 819 980

KASSAFLÖDESANALYS

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseresultat	-202 655	-694 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 324 389	2 131 659
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 324 389	2 131 659
Erhållen ränta	72 984	39 551
Erlagd ränta	-5 695 139	-1 341 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 500 421	135 052
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	276 162	-16 761
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 574 997	74 860
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 851 159	58 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-649 261	193 150
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-591 300	-314 250
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-591 300	-314 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 600 000	-2 863 088
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-2 863 088
Årets kassaflöde	-2 840 561	-2 984 188
Likvida medel vid årets början	8 554 001	11 538 189
Likvida medel vid årets slut	5 713 440	8 554 001

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 107 868 156 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning	2023-12-31	2022-12-31
------------------------------	-------------------	-------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 376 220	16 548 964
Hyror lokaler	1 992 384	1 811 640
Hyror garage och parkeringsplatser	132 648	73 426
Hyror förbrukningsbaserad	248 516	223 012
Hyror övrigt	11 344	10 704
Övriga primära intäkter	310 967	314 505

Exv intäkter från övernattningslägenhet, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift

Summa Bruttoomsättning	20 072 080	18 982 251
-------------------------------	-------------------	-------------------

Hysesbortfall	-9 256	-8 715
---------------	--------	--------

Summa	-9 256	-8 715
--------------	---------------	---------------

Summa Nettoomsättning	20 062 824	18 973 536
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	29 152
Föreningens elstöd uppgår till	157 867	0
Föreningens andel av elstöd till	910 838	0
Minnebergs samfällighetsförening		
Övriga sekundära intäkter	7 892	12 468

Exv omföringar av ersättningar från Minnebergs samfällighetsförening

Summa Övriga rörelseintäkter	1 076 597	41 620
-------------------------------------	------------------	---------------

Not 4 Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
------------------------------	-------------------	-------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 115 528	-2 899 702
Snö och halk-bekämpning	-200 432	-203 653
Reparationer	-1 636 270	-2 321 175
Planerat underhåll	-6 176 574	-4 251 351
Försäkringsskador	-176 983	-271 879
El	-1 348 378	-737 510
Uppvärmning	-2 969 170	-3 867 975
Vatten	-695 866	-565 256
Sophämtning	-14 334	-3 344
Fastighetsförsäkring	-454 509	-477 611
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-881 150	-689 546
Förvaltningsavtalskostnader	-338 543	-219 968
Övriga driftkostnader	-6 562	0

Exv bevakningskostnader

Summa Driftskostnader	-18 014 299	-16 508 970
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

2023-12-31

2022-12-31

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-6 144	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-77 655	-78 827
Administrationskostnader	-72 396	-65 247
Extern revision	-32 375	-34 375
Konsultkostnader	-11 250	-126 725
Medlemsavgifter	-93 020	-93 020
Föreningsverksamhet	-21 633	-28 287
Övriga förvaltningskostnader	-105 060	-97 608
<i>Exv bankkostnader, köpta tjänster</i>		

Summa Övriga externa kostnader**-419 534****-524 089****Not 6 Personalkostnader**

Personalkostnader

Revisionsarvode	-18 575	-17 750
Övriga arvoden	-475 800	-406 700
Sociala avgifter	-89 479	-120 429

Summa Personalkostnader**-583 854****-544 879****Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	807	1 472
Ränteintäkter HSB bunden placering	44 550	37 613
Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 627	466

Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**72 984****39 551****Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 948 357	-1 344 772
Övriga räntekostnader	-1 368	-2 107

Summa Räntekostnader och liknande resultatposter**-5 949 725****-1 346 879**

Not 9 Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	214 426 687	214 426 687
Ingående anskaffningsvärde mark	16 870 000	16 870 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 849 190	1 849 190
Årets investeringar	905 550	0

Summa Ackumulerade anskaffningsvärden **234 051 427** **233 145 877****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-38 380 107	-36 248 448
Årets avskrivningar	-2 324 389	-2 131 659

Summa Ackumulerade avskrivningar **-40 704 496** **-38 380 107**

Utgående redovisat värde **193 346 931** **194 765 770****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	334 000 000	334 000 000
Taxeringsvärde byggnad – lokaler	18 613 969	18 613 969
Taxeringsvärde mark - bostäder	418 000 000	418 000 000
Taxeringsvärde mark – lokaler	17 541 008	17 541 008

Summa **788 154 977** **788 154 977****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	185 066 000	185 066 000
Varav i eget förvar	0	0

Summa **185 066 000** **185 066 000****Not 10 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar****Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**

Ingående värde pågående nyanläggning	314 250	0
Årets investeringar	0	314 250
Omklassificering till byggnad	-314 250	0

Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar **0** **314 250****Not 11 Övriga kortfristiga fordringar****Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB	2 303 552	2 386 280
Övriga fordringar	239 954	6 973

Summa Övriga fordringar **2 543 506** **2 393 253**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	662 445	1 192 238
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	662 445	1 192 238

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	6 000 000
Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	6 000 000

Not 14 Kassa och bank

Kassa och bank

Plusgiro/Bankgiro	35 140	36 090
Bankkonto	1 177 530	0
Bankkonto	599 446	131 631
Summa Kassa och bank	2 409 888	167 721

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,09%	2028-06-30	42 000 000	
Stadshypotek AB	4,5%	2025-06-30	37 200 000	1 600 000
Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-30	39 481 947	
Stadshypotek AB	3,73%	2026-03-30	12 973 066	
Stadshypotek AB	3,56%	2026-01-30	24 890 424	
			156 545 437	1 600 000

Långfristig del	115 463 490
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	39 481 947
Kortfristig del	41 081 947
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 600 000
Amorteringar inom 2–5 år beräknas uppgå till	6 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,09%	2028-06-30	42 000 000	
Stadshypotek AB	4,5%	2025-06-30	37 200 000	1 600 000
Stadshypotek AB	4,44%	2024-06-30	39 481 947	
Stadshypotek AB	3,73%	2026-03-30	12 973 066	
Stadshypotek AB	3,56%	2026-01-30	24 890 424	
			156 545 437	1 600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 600 000

Lån som ska konverteras inom ett år 39 481 947

Kortfristig del 41 081 947

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder

Depositioner 34 493 34 493

Inre fond 309 372 309 372

Övriga kortfristiga skulder 10 587 246 909

Summa Övriga skulder 354 452 590 774

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter 1 775 302 1 810 647

Upplupna räntekostnader 278 837 24 251

Övriga upplupna kostnader 2 983 918 2 179 027

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 5 038 057 4 013 925

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svartvik nr 268, org.nr. 716418-6931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartvik nr 268 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svartvik nr 268 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Tomas Ekbohm
Av föreningen vald revisor



UNDERSKRIFTER

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Andreas Granström

Magnus Wallin

Per Gnalin

Thomas Blomquist

Björn Martinussen

Charlotte Brolin

Carina Ingren

Jonas Sohlberg

Lars-Yngve Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Tomas Ekbohm

Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

UNDERSKRIFTER

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS STAFFAN GRANSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:43:05



THOMAS BLOMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:35:13



JONAS SOHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:08:15



PER GNALIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:36:38



BJÖRN MARTINUSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:03:35



CHARLOTTE BROLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:31:52



MAGNUS WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:58:29



LARS-YNGVE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:27:18



CARINA INGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:43:46



TOMAS EKBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:15:45



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:43:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS EKBOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:27:03



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:42:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga.

FULLMAKT

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk persona får utöva rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftligt och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller höst ett år från utfärdandet.

Bromma den _____

Fullmakt för _____

Att företräda bostadsrättsinnehavaren

Lägenhetsnummer _____ i Brf Svartvik.

Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning

(fullmakten behöver inte vara bevittnad)



Brf. SVARTVIK
MINNEBERG