



Årsredovisning 2024

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/bostadsrätts- innehavare 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, - 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 22 maj 2025 kl. 19.00

Plats: Lokalen Badviken, Svartviksslingan 17

Förtäring: Vi bjuder på kaffe med smörgås 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 8 maj

2025. 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 att avstå från grön el, Mattias Hansson
 - b) motion om att vara förberedda om krisen eller kriget kommer, Börje Jonsson, Monica Modigh, Catarina Pihl, Lena Wikström
 - c) motion om bostadsrättsföreningen saknar fria egna medel, Jan-Åke Bosell
 - d) motion om att ha passande cykelförvaring för elcyklar, Anna Jungerhem
 - e) motion om att ha automatisk dörröppnare, Anna Jungerhem
 - f) motion om barnvagns, rullator och permobilförvaring, Anna Jungerhem
25. föreningsstämmans avslutande.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN OCH PRINCIPER FÖR ANDRA EKONOMISKA ERSÄTTNINGAR FÖR STYRELSENS LEDAMÖTER, REVISORER, VALBEREDNING OCH DE ANDRA FÖRTROENDEVALDA FÖR VERKSAMHETSÅRET 2025

Arbetet i valberedningen

Valberedningen består av de på 2024 års stämma valda ledamöterna Marie Kasselbäck (sammankallande), Peter Blomquist och Ann-Charlotte Sonhammer.

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 och julmarknaden i Samfälligheten, via anslag i alla trapphus.

Valberedningen har strävat efter en bra fördelning avseende ålder, kön, yrkeserfarenheter och kompetens. Kontakt har tagits med tänkbara kandidater som leder till nedan förslag på styrelseledamöter år 2025–2026.

Principer för arvodering av styrelse, revisorer och valberedning

Sex (6) inkomstbasbelopp föreslås, Det ger totalt 483 600 kr att fritt fördelas inom styrelsen. Det ger en snittersättning per ledamot om 60 450kr.

12% av ett (1) inkomstbasbelopp per valberedare. Det ger en ersättning på 9 672kr per valberedare. Totalt blir det 29 016kr vid tre valberedare.

25% av ett (1) inkomstbasbelopp till föreningens revisor vilket blir 20 150 kr.

År 2024 års inkomstbasbelopp var 76 200kr. 2025 års inkomstbasbelopp är 80 600kr.

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 nio (9) ledamöter inkl. HSB-ledamot, en ledamot mindre än 2024.
- 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 2024 till 2026

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

Avgående ledamöter

- Per Gnalín avgår 1 år tidigare p.g.a flytt
- Magnus Wallin avgår efter 2 fullgjorda år

Omval på två (2) år, år 2025–2027

- Andreas Granström, Charlotte Brolin

Nyval på två (2) år, år 2025–2027

- Malene Broman

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 Ekbohm som revisor (omval).
- Att stämman på ett (1) år väljer Jim Jimmerholt som revisorssuppleant

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 att behandla.

MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR TILL BRF SVARTVIKS FÖRENINGSSTÄMMA

Motion 1

Motionen syftar till att avstå från grön el för gemensamhets el s.k. IMD-el

Bakgrund: I dagsläget har Svartvik som enda förening i Minneberg valt s.k. "grön el" i vårt gemensamma elavtal, där elkostnaden debiteras vidare till de boende utan individuell möjlighet att välja vilken typ av el som används. Detta innebär att beslutet om att köpa "grön el" påverkar samtliga medlemmar, oavsett deras personliga inställning till frågan. Detta drabbar alltså den boendes privata ekonomi och borde ses som utanför styrelsens mandat. En lätt uträkning ger vid handen att detta belopp uppgår till 200 – 300 000 kr över avtalsperioden fördelat på 327 lägenheter.

Så kallad "grön el" marknadsförs som mer hållbar eftersom den kommer från förnybara energikällor som sol, vind och vatten. Dock innebär detta en högre kostnad för föreningen och den boende, utan att det nödvändigtvis leder till en faktisk ökning av andelen förnybar el i elnätet. I praktiken påverkar det främst priset på elen vi betalar, vilket innebär högre kostnader för medlemmarna.

För att hålla nere elkostnaderna och ge boende större ekonomisk flexibilitet bör föreningen i första hand välja det mest kostnadseffektiva elavtalet, snarare än att aktivt välja "grön el".

Motivering:

- Lägre kostnader för alla medlemmar – Att undvika dyrare "grön el" innebär minskade elkostnader för samtliga boende, vilket kan bidra till stabilare eller lägre månadsavgifter.
- Individuell valfrihet – Eftersom föreningen har gemensam el, har enskilda medlemmar idag ingen möjlighet att påverka valet. Genom att välja det billigaste alternativet ger vi medlemmarna större ekonomiskt utrymme att själva investera i hållbarhet om de önskar.
- Energibesparingar är viktigare än elens ursprung – Föreningen kan i stället arbeta med att minska energiförbrukningen genom effektivisering och information till de boende.

Jag yrkar därför att föreningen beslutar enligt nedanstående förslag.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att bostadsrättsföreningen beslutar att:

1. Inte aktivt teckna avtal om "grön el" för elförbrukningen i Brf Svartvik, utan i stället välja det mest kostnadseffektiva elavtalet.
2. Avsluta delen i avtalet omgående, gällande s.k. "grön el" och välja det pris övriga föreningar tillämpar i Minneberg.

Mattias Hansson, Svartviksslingan 49

Svar på motion om att avstå från Grön El för gemensamhets el s.k. IMD-EL, Mattias Hansson

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

Styrelsen anser att motionen ifrågasätter vårt uppdrag. Som förtroendevalda på stämman är vår uppgift att representera medlemmarna och ta demokratiska beslut för föreningens bästa.

Under en extrastämma Brf Svartvik hade 2022-10-17 behandlades en proposition från styrelsen angående gemensamhetsel. Där beslutades det om att ge styrelsen mandat att installera, driftsätta samt teckna avtal gällande gemensamhetsel. Av stämmans 117 närvarande var det endast 4 medlemmar som sa nej till förslaget. Motionen motsäger därmed Brf Svartviks medlemmars beslut.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 2

Motionen syftar till att vara förberedda om krisen eller kriget kommer.

Bakgrund: I broschyren Om krisen eller kriget kommer påpekas att vi utöver vår individuella beredskap även ska samordna oss i bostadsrättsföreningen.

Vi föreslår att föreningen dels informerar om vad som gäller i vår förening. Exv. finns brandpost med dricksvatten i området som fungerar även vid strömavbrott; hur ordnas avfallshanteringen när toaletter inte kan spolras och sopsugen inte fungerar?

I broschyren föreslås att vi ska ha bränsle till alternativa värme och kokmöjligheter. Var och hur mycket gas/fotogen etc. får vi förvara hemma, i källaren?

Förutom denna viktiga information vore det bra att få en genomgång av vad som gäller av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB. Andra föreningar har haft sådana kurser i krisberedskap. Det vore bra att vi också ordnade sådan information.

Börje Jonsson, Monica Modigh, Catarina Pihl, Lena Wikström Svartviksslingan 27

Svar på motion om att vara förberedda om krisen eller kriget kommer, Börje Jonsson, Monica Modigh, Catarina Pihl, Lena Wikström Svartviksslingan 27

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

Motionen utgår från MSB:s broschyr "Om krisen eller kriget kommer" och föreslår information till medlemmarna i brf Svartvik vad avser föreningsgemensam krisberedskap (exempelvis vad gäller tillgång till vatten, kokmöjligheter, avfallshantering.)

Motionen innehåller även förslag om att anordna utbildning i krisberedskap.

Med anledning av motionen avger styrelsen i Brf Svartvik följande svar:

Styrelsen anser att förslagen är bra och relevanta. Vi har börjat att undersöka möjlighet till information/utbildning i krisberedskap.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

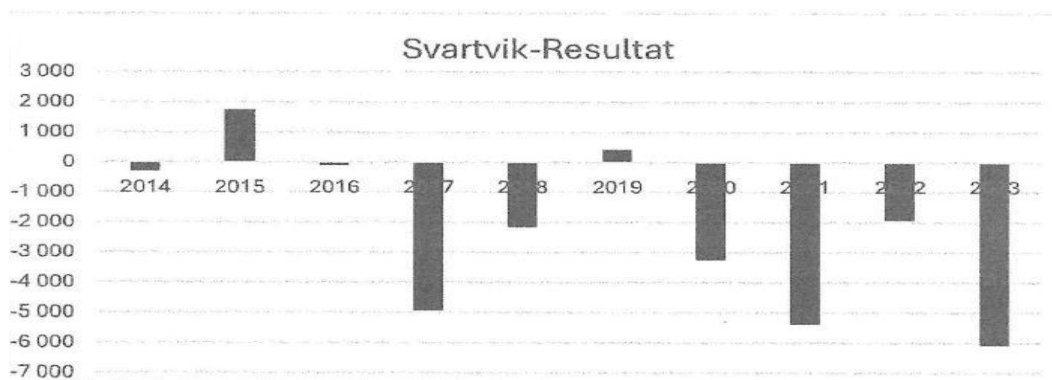
Att stämman bifaller lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 3

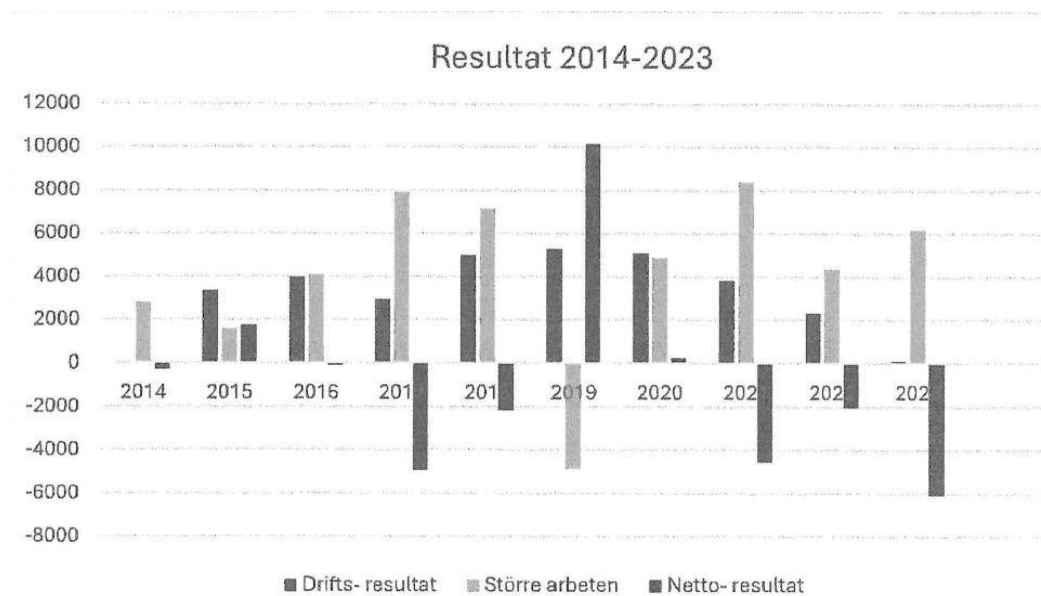
Motionen handlar om bostadsrättsföreningen saknar fria egna medel.

Bakgrund. Föreningen saknar fria egna medel. I senaste numret av Minnebergsbladet skriver vår ordförande. "Föreningens ekonomi är, efter rådande omständigheter med räntor och inflation, relativt god just nu". Jag vill hävda att föreningens ekonomi inte alls är god. Den är i ett kritiskt läge. Under de senaste åren har man gjort slut på det man tidigare sparat i "ladorna"

Så här ser resultaten ut sedan 2014. Totalt uppgår förlusterna till 22,0 mkr under dessa 10 år.



Under perioden har större arbeten genomförts för 56,4 mkr. De medel som styrelserna haft till förfogande för dessa arbeten uppgår till 34,4 mkr vilket ger denna förlust om 22.0 mkr



Svartvik har på papperet pengar i den yttre fonden men i praktiken är fonden helt tömd och man har tagit 1,6 mkr från medlemsinsatserna. Detta visar nedanstående tabell på det egna kapitalet för alla föreningar.

	Föreningarnas eget kapital 2023-12-31							
	Medlems insatser	Summa		Balanserade	Årets	Summa	Summa	Kapital/ Fastighet
		Yttre fond	bundet	medel	resultat	fria medel	eget kap	
Tangen	28,8	13,1	41,9	6,5	-0,2	6,3	48,2	27,93%
Svartvik	37,0	12,3	49,3	-7,8	-6,1	-13,9	35,4	18,31%
Tranan	18,2	12,8	31,0	7,0	-0,2	6,8	37,8	38,07%
Sandvik	10,0	10,3	20,3	0,9	-3,0	-2,1	18,2	26,11%

Som tabellen också visar har Svartvik det lägsta egna kapitalet i förhållande till fastigheternas bokförda värde eller 18,3% jämfört med Tangen som ligger på 27,9%.

Uppgifterna inkluderar inte innevarande år då styrelsen nekar till att redovisa något delårsbokslut. Risken är stor att även 2024 gått med förlust.

I årsredovisningen för 2023 skriver styrelsen att förlusten främst beror på avskrivningar samt ökade räntekostnader. Avskrivningarna har ökat marginellt medan räntorna ökat med 4,6 mkr. I det sammanhanget kan noteras att kassaflödet under 2023 var negativt med ett minus på 2,8 mkr. Året innan minskade likviditeten med 3,0 mkr. För 10 år sedan var likviditeten 20,8 mkr och nu ligger den på 5,7 mkr

Föreningen hade vid ingången av innevarande år en kassa på 5,7 mkr,

Enligt föreningens stadgar ska, när förlust redovisas, en upplysning lämnas som visar vad förlusten innebär för föreningens möjligheter att finansiera kommande verksamhet. Någon sådan upplysning har inte lämnats.

Förslag till beslut:

Presentera en plan för återskapande av fria medel och kräv ersättning för avskrivningar på garage P2.

Styrelsen skulle redan för ett år sedan ha upprättat en plan för resultatförbättring och uppbyggnad av fria medel enligt föreningens stadgar.

Nu är föreningens ekonomi inne i ett besvärligt läge och alla krafter måste som sättas in för att återskapa fria reserver.

En åtgärd gäller garageintäkterna. Alla intäkter från garageverksamheten tillgodogörs samfälligheten trots att Svartviks resultat drabbas av avskrivningarna på P2.

Svartvik måste kräva ersättning från samfälligheten som täcker dessa avskrivningar. I de fall att P2 ger ett plus efter avskrivningar bör detta tillgodogöras föreningen och inte, som i dag, samfälligheten.

Jan-Åke Bosell, Svartviksslingan 45

Svar på motion om bostadsrättsföreningen saknar fria egna medel, Jan-Åke Bosell, Svartviksslingan 45.

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

Styrelsen kan se likheter med tidigare lämnade motioner, exempelvis 2022 av Jan-Åke Bosell där samma svar som tidigare ges gällande bakgrunden i motionen.

Styrelsen avser inte att jämföra Brf Svartviks ekonomi med andra bostadsrättsföreningar då olika underhåll och reparationer gjorts i olika tid och man kan inte få en rättvis jämförelse.

Motionslämnaren påstår att Brf Svartviks förluster uppgår till 22 Mkr under 10 års tid vilket är felaktigt då våra egna medel bekostat ett antal större underhållsprojekt. Exempelvis trapphusrenovering 2017–2018 (10 Mkr), byte av samtliga 17 hissar 2018–2019 (13 Mkr) Åtgärder som genomförts utan att låna pengar eller höja avgifter. Våra egna medel har också senaste 2 åren med höga räntor använts till att balansera en human avgiftshöjning. Utöver detta har Brf Svartvik amorterat av lån aggressivt under dem 10 sista åren (ca: 10 Mkr) vilket minskat vår räntekänslighet.

Svar på förslag till beslut:

Styrelsen har informerat sedan förra året att vi inlett ett projekt gällande fastighetsförädling som pågår, detaljer kommer att presenteras. Detta är vår plan för återskapandet av fria medel.

Garageintäkterna har genom åren tillgodogjorts föreningarna i Minneberg i form av minskade samfällighetsavgifter per andelstal. Även avskrivningar fördelas per andelstal i föreningarna, nu ännu enklare med K3 som redovisningsprincip där fastigheterna är uppdelade i fler komponenter.

Samfälligheten äger inga garage/fastigheter utan förvaltar dem åt sina juridiska ägare Brf Svartvik, Brf Tangen, Brf Tranan samt Brf Sandvik enligt ägande i andelstal.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 4

Motionen syftar till att ha passande cykelförvaring för elcyklar.

Nuläge: Om fler personer i Minneberg cyklade i stället för att åka bil skulle det ha många fördelar, både för miljön och klimatkrisen, fotgängares säkerhet, plats på vägarna, fysisk hälsa och luftkvaliteten i området. Jämfört med kollektivtrafik kan cyklande underlätta vardagen för den enskilde personen, eftersom det går mycket snabbare att ta sig från Minneberg till andra områden med elcykel än kollektivt.

Tyvärn försvårar den bristfälliga cykelförvaringen för nuvarande och potentiella cyklister som cyklar/vill cykla regelbundet: avsaknad av plats i cykelförråd, cyklar som inte verkar användas regelbundet tar upp plats, svårtillgängliga cykelförråd där det är svårt att komma in och där det inte ens går att komma in med en lådcykel, cykelförråd bara i vissa hus.

Utomhusförvaringen utsätter cykeln för ökad stöldrisk och väderpåverkan, inte minst under vintermånaderna. Bristfälliga låsningsmöjligheter som lett till att cyklar har blivit stulna både utomhus och inomhus. I vissa förråd finns möjlighet att hänga upp cykeln i taket, vilket inte är praktiskt när den används varje dag. Att förvara sin cykel i sitt eget förråd eller egna hall är inte heller praktiskt utan gör det tidskrävande och svårt att få cykeln in och ut varje dag. Att få plats med en cykel, flera cyklar eller en lådcykel kan också vara omöjligt.

Det här har lett till att boende avstår från att investera i en cykel för pendling och daglig transport. Cykel kunde annars vara ett mycket attraktivt alternativ till att ta in en till bil i området.

Behov: Vi behöver ändamålsenlig förvaring för elektriska cyklar med eller utan låda som kan ersätta en bil för vardaglig pendling och transport av ex. barn och tillhörigheter. Förvaring bör även passa cyklar som inte är elektriska men används regelbundet.

Vi behöver skapa möjlighet för boende att lätt och säkert kunna parkera sina cyklar, så att en 30,000 till 80,000 kr cykel kan komma till optimal användning och stå tryggt.

Exempelvis skulle förvaringen kunna erbjuda:

- Säkrare låsningsmöjligheter
- Garage ute med låst dörr och möjlighet att även låsa fast cykeln
- Skydd mot väder och vind
- Säkra och lagom tempererade laddstation för batterier
- Lättillgängligt förråd där cyklar lätt kan tas ut och in för att underlätta daglig pendling
- Plats för lådcykel
- Möjlighet att tvätta och pumpa cykel

Förslag till beslut:

- att satsa på cykelförvaringen i Svartvik.
- att vi startar upp en arbetsgrupp eller liknande som undersöker möjligheterna att bygga nytt ute, alternativt omskapa befintliga utrymmen, och som därefter tar fram ett mer detaljerat lösningsförslag.

Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29

Svar på motion om att ha passande cykelförvaring för elcyklar, Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29.

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

Styrelsen har gjort en inventering av de tillgängliga ytor vi har inom föreningen. Vi har ett större cykelförråd i port 19 som vi har valt att sätta in dubbelställ med möjlighet till att låsa i detta förråd för att nyttja ytan så optimalt som möjligt.

Styrelsen har bytt ut alla cykelställ mot modell som främjar möjlighet att låsa fast cyklar på ett bra sätt.

Vi har renoverat de taktäckta cykelställ vi har i området. Vi har tittat på möjlighet att utöka cykelförvaring utomhus under tak men insåg att dessa lösningar kan skapa sämre inomhusmiljö för våra boende. Vi valde att renovera spaljéer för att skapa trevliga cykelställ utan tak.

För att tillgodose efterfrågan av säker förvaring av elcyklar så har vi ett samarbete med övriga föreningar i samfällighetens regi. Möjligheter att renovera alternativt omfördela så att våra lokaler användes på bästa möjliga sätt

Vi har tittat på offerter för att renovera förrådet på P2:an med möjlighet till att ladda och förvara batterier till elcyklar. Vi tittar även på Panncentralens ytor för att göra bästa möjliga lösning för alla här i Minneberg.

Vi har tidigare även satt in hyllor för att optimera ytorna så att små cyklar, barnvagnar osv ska kunna förvaras så bra som möjligt. Dessa åtgärder är gjorda i port 15 och port 49. Vi har överlag dåligt med ytor för förvaring så även om vi vill så saknar vi ytor.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande.

Motion 5

Motionen syftar till att ha automatisk dörröppnare.

Nuläget: Det är svårt att ta sig in i porten, då dörrarna är tunga och inte kan öppnas automatiskt. Det gör det extra svårt för personer med barnvagn, rullator, rullstol, kryckor, cykel eller för den som bär något. Det är en tillgänglighetsfråga helt enkelt.

Behov: Åtminstone en automatisk dörröppnare i varje hus. Förslag till beslut:

Besluta att installera dörröppnare för att öka byggnadens tillgänglighet. Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29

Svar på motion om att ha automatisk dörröppnare, Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29.

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

Styrelsen anser att behovet är tillgodosett via stadens bostadsanpassning, som syftar till att ge möjlighet att fungera i sin bostad. Det kan till exempel handla om att komma in och ut genom att montera en dörröppnare om man har svårt att öppna porten till sitt bostadshus.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande men ger styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten och innebörden av att ha en automatisk dörröppnare i varje port.

Motion 6

Motionen syftar till barnvagns, rullator och permobilförvaring.

Nuläge: Föreningen erbjuder i dagsläget inte förvaring för större föremål som används för att göra det lättare för boende att ta sig runt i vardagen. Dessa är svåra att förvara inomhus, speciellt för de boende som har mindre lägenheter.

Förslag till beslut:

1. Långsiktig lösning: Skapa förvaringsmöjligheter i alla portar, antingen genom att skapa nya områden eller göra om befintliga utrymmen (ex: omvandla extraförråd).
2. Kortsiktig lösning: Besluta att godkänna förvaring av rullatorer och barnvagnschassin i trapphuset.

Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29

Svar på motion om barnvagns, rullator och permobilförvaring, Anna Jungerhem, Svartviksslingan 29.

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

1. Föreningen arbetar med frågan om hur vi bäst ska disponera samtliga ytor som ej är upplåtna till lägenheter.
2. MSB skriver att det är viktigt att hålla trapphus och andra utrymmen som är avsedda för utrymning rena från sådant som är brännbart eller hindrar framkomligheten. Våra trapphus ser väldigt olika ut och det är svårt att ha och följa upp om det finns olika regler för olika trapphus. Alla trapphus har inte förutsättningar att förvara barnvagnschassi eller rullatorer, som inte hindrar eller försvårar en utrymning.

Mot denna bakgrund föreslår styrelsen

Att stämman avslår lämnad motion med framställt yrkande men ger styrelsen i uppdrag att undersöka vidare möjligheten om hur vi bäst kan disponera ytor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svartvik nr 268 i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 716418–6913 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 (äkte 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	Förvävsdatum	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 Försäkring Sverige AB. I denna försäkring ingår även styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektiv bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta kvm
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
1	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 föräldrakooperativ. 49 mindre extra förråd finns som hyrs ut till medlemmarna i föreningen.

Föreningens gemensamhetslokaler

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

Förutom de lokaler som nämnts ovan finns i området ytterligare fem övernattninglägenheter, 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 Brf 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 2020 – 2024 (tkr).

	2024	2023	2022	2021	2020
Uppvärmning	2 823	2 969	3 868	3 408	2 298
Samfällighetsavgifter	2 307	2 200	1 987	1 987	2 533
Summa	5 130	5 169	5 855	5 395	4 831

Skillnader i samfällighetsavgifter mellan de olika åren beror på olika investeringar och arbeten som genomförs inom samfällighetsföreningen. Under 2024 blev Brf Svartviks del i det planerade underhållet inom samfällighetsföreningen 1,4 Mkr, 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 långsiktig lösning. Än så länge har vi dispens att fortsatt använda vår sopsugsanläggning för brännbart och matavfall. Ett arbete kring hur vi ska hantera matavfallsinsamling 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 2025–2026.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Roll	Från	Till
Andreas Granström	ordförande	2019-05-31	
Magnus Wallin	ledamot	2022-05-16	
Per Gnalín	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	
Helen Persson	ledamot	2024-05-16	
Lars-Yngve Larsson	HSB-ledamot	2018-04-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Granström, Magnus Wallin och Charlotte Brolin.

Styrelsen har under året hållit elva 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 Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningen har inte haft några representanter i HSB:s fullmäktige under 2024.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman närvarade 52 medlemmar, varav två genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Från 1 januari 2024 höjdes avgiften med 10 procent och från 1 januari 2025 höjdes avgiften med 4 procent.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanen har reviderats och uppdaterats under 2024.

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
2023-2025	Värme	Samfällighetsföreningen/byte av frånlufts batterier
2025-2026	Garage	Samfällighetsföreningen/reparation av körbanor
2030-2035	Fastigheter	Fasad och takrenovering
2040-2045	Stambyte	Stammar och elstigare

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024	Avlopp	Stamspolning
2024	Ventilation	Förskolan Arken
2024	Värme	Samfällighetsföreningen/installation fjärrvärme
2023-2024	Tak	Taksäkerhet/bryggor
2023	Garage	Samfällighetsföreningen/reparation/väderskydd
2017-2018	Trapphus	Totalrenovering av våra trapphus
2018-2019	Hissar	Byte av samtliga 17 hissar

Övriga väsentliga händelser

Under räkenskapsåret 2024 har Fastighetsägarna Service övertagit totalförvaltningen i Minneberg (tidigare HSB) och med det även Brf Svartvik.

Samfälligheten har installerat fjärrvärme som ett alternativ till uppvärmning i Minneberg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har Brf Svartvik bytt försäkringsbolag från Protector Försäkring Sverige AB till If Skadeförsäkring AB gällande fastighetsförsäkringen.

Samfällighetsföreningen påbörjar garagerenovering under maj 2025 i P2 och under 2026 i P1, för mer information hänvisar vi till Minnebergs Samfällighetsförenings årsredovisning och förvaltningsberättelse. Brf Svartvik har bytt från regelverk K2 till K3 när det gäller redovisningsprincip.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Föreningen hade 468 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2024. Under året har 23 överlåtelse skett.

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

- Fastighetsägarna Service AB 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 snöras.
- Ellevio AB för fastighetsel, nätägare
- Fortum AB för fastighetsel, elleverantör
- 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.
- If Skadeförsäkring via Gallagher för försäkring från 2025-01-01.

Föreningens informationsblad Minnebergsbladet

Minnebergsbladet har under året utkommit med 4 nummer.

Föreningens kontaktinfo

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 500 kronor per dygn under 2024, antalet uthyrda dygn uppgick till 199 under 2024.

Föreningsdag

Föreningen har genomfört föreningsdag den 27 april.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Även ökade räntekostnader har påverkat resultatet. För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparatet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 4% inför 2025.

Även debiteringen av IMD (el) har per 1 januari 2025 har höjts med 12 %

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	22 904	20 063	19 015	18 962
Resultat efter fin.poster (tkr)	-6 492	-6 079	-2 002	-5 368
Soliditet (%)	15	18	20	21
Totala intäkter kr/kvm	907	832	723	722
Årsavgifter kr/kvm	787	716	682	682
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 096	6 159	6 184	6 184
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 382	6 448	-	-
Räntekänslighet (%)	8	9	10	10
Energikostnad kr/kvm	216	197	190	165
Sparande per kvm	146	53	168	229
Årsavgifternas andel i procent	83	82	-	-
-av totala rörelseintäkter (%)				

Nyckeltalsbeskrivning finns i
Not 1.

Förändringar eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 462 484	4 548 413	12 354 444	-7 759 403	-6 079 396	35 526 452
Förändring av fond för yttre underhåll		5 727 964	-5 727 964			
Balanseras i ny räkning			-6 079 396	6 079 396		
Upplåtelse av						
Årets resultat					-6 491 913	-6 491 913
Belopp vid årets utgång	32 462 484	4 548 413	18 082 408	-19 566 763	-6 491 913	29 034 629

Resultatdisposition

*Belopp i
kr*

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	-13 838 799
Årets resultat	-6 491 913
Reseervation till underhållsfond	-9 002 707
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 274 743</u>
Totalt	-26 058 676
Balanseras i ny räkning	<u>-26 058 676</u>
Summa	-26 058 676

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 998 246	20 062 824
Övriga rörelseintäkter	3	<u>50</u> <u>405</u>	<u>1 076</u> <u>597</u>
		23 048 651	21 139 421
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 966 686	-18 014 299
Övriga externa kostnader	5	-353 980	-419 534
Personalkostnader	6	-182 863	-583 854
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-6 934</u> <u>067</u>	<u>-2 324</u> <u>389</u>
Rörelseresultat		-388 945	-202 655
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	22 909	72 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-6 125</u> <u>877</u>	<u>-5 949</u> <u>725</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-6 491 913</u>	<u>-6 079 396</u>
Resultat före skatt		<u>-6 491 913</u>	<u>-6 079 396</u>
Årets resultat		<u>-6 491 913</u>	<u>-6 079 396</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	<u>187 330</u> <u>589</u>	<u>193 346</u> <u>931</u>
		187 330 589	193 346 931
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	<u>50</u> <u>0</u>	<u>50</u> <u>0</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		187 331 089	193 347 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 637	6 898
Övriga fordringar	11	3 167 872	2 543 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>218</u> <u>068</u>	<u>662</u> <u>445</u>
		3 419 577	3 212 849
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	<u>-</u>	<u>1 000</u> <u>000</u>
		-	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	<u>44</u> <u>304</u>	<u>2 409</u> <u>888</u>
		44 304	2 409 888
Summa omsättningstillgångar		3 463 881	6 622 737
SUMMA TILLGÅNGAR		190 794 970	199 970 168

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 010 897	37 010 897
Fond för yttre underhåll		<u>18 082</u>	<u>12 354</u>
		<u>408</u>	<u>444</u>
		55 093 305	49 365 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 566 763	-7 759 403
Årets resultat		<u>-6 491</u>	<u>-6 079</u>
		<u>913</u>	<u>396</u>
		-26 058 676	-13 838 799
Summa eget kapital		<u>29 034 629</u>	<u>35 526 542</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>119 345</u>	<u>115 463</u>
		<u>437</u>	<u>490</u>
		119 345 437	115 463 490
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	35 600 000	41 081 947
Leverantörsskulder		2 204 400	2 355 317
Skatteskulder		142 036	150 363
Övriga kortfristiga skulder	16	337 925	354 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>4 130</u>	<u>5 038</u>
		<u>543</u>	<u>057</u>
		42 414 904	48 980 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>190 794 970</u>	<u>199 970 168</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01-</i>	<i>2023-01-01-</i>
		<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-388 945	-202 655
Avskrivningar		6 934 067	2 324 389
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning		<u>-6 102</u>	<u>-5 622</u>
		<u>968</u>	<u>155</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		442 154	-3 500 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelses fordringar		646 419	276 162
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-1 095</u>	<u>2 574</u>
		<u>196</u>	<u>998</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 623	-649 261
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnaden		-917 725	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-</u>	<u>-591</u>
			<u>300</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-917 725	-591 300
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		<u>-1 600</u>	<u>-1 600</u>
		<u>000</u>	<u>000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 600 000	-1 600 000
Årets kassaflöde		-2 524 348	-2 840 561
Likvida medel vid årets början		5 713 440	8 554 001
Likvida medel vid årets slut		3 189 092	5 713 440

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Ändrade redovisningsprinciper

Har skett övergång till K3 i år från K2.

Avskrivningsposten byggnad redovisar enligt komponentredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Totala inäkter per kvm

Totala intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Uppställning årsredovisning

Föreningen har, i enlighet med kommande krav, övergått till redovisningsprincipen K3. Föreningen har också bytt ekonomisk förvaltare, vilka har en annan kontoplan än tidigare. Man får inte ändra tidigare fastställda siffror och beskrivningar (2023) och därför är vissa poster inte jämförbara i uppställningen.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnad med kompetent fördelning	1–10	10–100
Markanläggningar	5	20
Maskiner, inventarier och installationer	10–20	5–10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. Kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Kassaflödesanalys

Långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	19 114 080	17 376 220
Hyror lokaler	2 124 476	1 992 384
Fastighetsskatt	141 068	-
Hyror garage och p-platser	93 948	132 649
Hyror förbrukningsbaserad	263 336	248 516
IMD	1 060 932	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	72 724	-
Övriga intäkter	-	11 344
Övriga hyresintäkter	137 978	310 967
Hyresbortfall	<u>-10 296</u>	<u>-9 256</u>
Summa	22 998 246	20 062 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	-	157 867
Andel av elstöd	-	910 838
Övriga intäkter	<u>50 405</u>	<u>7 892</u>
Summa	50 405	1 076 597

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel/Samfällighetsavgift	-	3 115 528
Fastighetsskötsel utöver avtal	95 216	-
Städning/Mattor	541 885	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	97 286	-
Trädgårdsskötsel utöver avtal	193 051	-
Snöröjning	249 784	200 432
Serviceavtal	72 611	-
Garage, p-platser service och drift	2 999	-
Reparationer	1 919 062	1 636 270
Underhåll	3 274 743	6 176 574
Försäkringskodor	-	176 983
El	1 802 096	1 348 378
Uppvärmning	2 822 631	2 969 170
Vatten	869 752	695 866
Sophämtning	39 351	14 334
Försäkringspremie	502 528	454 509
Samfällighetsavgift	2 306 720	-
Fastighetsavgift bostäder	533 010	519 603
Fastighetsskatt lokaler	361 547	361 547
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	82 427	-
Panter och överlåtelser	80 580	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	85 079	-
Juridiska åtgärder	34 328	-
Förvaltningsavtalskostnader	-	338 543
Övriga driftkostnader	-	6 562
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 966 686	18 014 299

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyror	-	6 144
Telefon-data	6 426	-
Förbrukningsmaterial och inventarier	19 636	77 655
Administrationskostnader	-	72 396
Underhållsplan	9 375	-
Revisionsarvode	32 950	32 375
Konsultkostnader	126 834	11 250
Medlemsavgift	97 290	93 020
Föreningsverksamhet	40 567	21 633
Övriga förvaltningskostnader	20 902	105 060
Summa	353 980	419 533

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Internrevisor	-	18 575
Styrelsearvoden	103	-
386		
Övriga arvoden	10	475 800
458		
Sociala kostnader	<u>69</u>	<u>89 479</u>
<u>019</u>		
	182 863	583 854

Totala arvoden uppgick till 587 767 kr. Efter återföring av periodisering 2023 182 863 kr. syns

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
	4	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-	-807
Ränteintäkter HSB bunden placering	-	-44 550
Övriga ränteintäkter och liknande poster	<u>-22</u>	<u>-27 627</u>
<u>909</u>		
	-22 909	-72 984

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
	4	
Räntekostnader lån till kreditinstitut	6 123	5 948 357
822		
Övriga räntekostnader	<u>2 055</u>	<u>1 368</u>
	6 125 877	5 949 725

Not 9 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	215 332 237	215 332 237
-Anskaffat under året	917 725	-
-Mark	16 870 000	16 870 000
-Markanläggningar	<u>1 849 190</u>	<u>1 849 190</u>
	234 969 152	234 051 427
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 704 496	-38 380 107
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-6 934 067</u>	<u>-2 324 389</u>
	-47 638 563	-40 704 496
Redovisat värde vid årets slut	<u>187 330 589</u>	<u>193 346 931</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	345 800 000	345 800 000
Mark	<u>420 778 000</u>	<u>420 778 000</u>
	766 578 000	766 578 000
Bostäder	752 000 000	752 000 000
Lokaler	<u>14 578 000</u>	<u>14 578 000</u>
	766 578 000	766 578 000

Not 10 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	<u>500</u>	<u>500</u>
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	-	2 303 552
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 144 789	
Skattekonto	8 105	
Övriga fordringar	<u>14 978</u>	<u>239 954</u>
	3 167 872	2 543 506

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>218 068</u>	<u>662 445</u>
	218 068	662 445

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga placeringar	-	1 000 000
	-	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 1	35 140	35 140
SHB 1	9 164	1 775 302
SHB 2	-	599 446
	44 304	2 409 888

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12		
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	2028-06-30	4,09%	42 000 000	42 000 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	4,50%	35 600 000	37 200 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	3,19%	39 481 947	39 481 947
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,73%	12 973 066	12 973 066
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,56%	<u>24 890 424</u>	<u>24 890 424</u>
			154 945 437	156 545 437
Varav Långfristig del			119 345 437	115 463 490
Varav Kortfristig del			<u>35 600 000</u>	<u>41 081 947</u>
			154 945 437	156 545 437

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	34	34 493
	493	
Inre fond	284	309 372
	095	
Övriga kortfristiga skulder	<u>19</u>	<u>10 587</u>
	<u>337</u>	
	337 925	354 452

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	1 947	1 775 302
	609	
Upplupna räntekostnader	147	278 837
	000	
Övriga upplupna kostnader	<u>2 035</u>	<u>2 983 918</u>
	<u>934</u>	
	4 130 543	5 038 057

Övriga noter**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	<u>221 495 000</u>	<u>185 066 000</u>
	221 495 000	185 066 000

Not 19 Eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Andreas Granström
ordförande

Thomas Blomquist
Ledamot

Charlotte Brolin
Ledamot

Per Gnalín
Ledamot

Carina Ingren
Ledamot

Lars-Yngve Larsson
HSB-Ledamot

Björn Martinussen
Ledamot

Helen Persson
Ledamot

Jonas Sohlberg
Ledamot

Magnus Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Ekbohm
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
Kungsbron
Borevision AB
Utsedd av HSB
Riksförbund



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 09:25

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo · 13.05.2025 14:59

DOCUMENT ID:

H19QGpgZxg

ENVELOPE ID:

rJt7M6x-gg-H19QGpgZxg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024.pdf

26 pages

SHA-512:

028d27616c16f419a5c7ae75f492e27157a4964cc22c0e49d3bb92974f62a1f7473660cefe175ba547e559a43a7f34ee60e53b1719a37b35d4421eb9e9fdca77

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Staffan Granström andreas.granstrom@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 08:14 13.05.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/17) IP: 85.227.131.4
2. THOMAS BLOMQUIST thomas.blomquist@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:23 16.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/15) IP: 83.233.129.194
3. Charlotte Brolin charlotte.brolin@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:09 16.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/15) IP: 85.226.18.223
4. PER GNALIN per.gnalin@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:10 16.05.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/05) IP: 94.191.136.114
5. CARINA INGREN carina.ingren@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 13:48 16.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/12) IP: 85.227.131.31
6. Lars-Yngve Axel Larsson lars.y.larsson@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:06 16.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/09) IP: 78.82.121.147
7. BJÖRN MARTINUSSEN bjorn.martinussen@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:27 16.05.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/09) IP: 85.227.130.40
8. JONAS SOHLBERG jonas.sohlberg@brfsvartvik.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:25 16.05.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/28) IP: 85.227.129.31
9. LARS MAGNUS WALLIN	 Signed	16.05.2025 18:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/02/21)

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
magnus.wallin@brfsvartvik.se	Authenticated	16.05.2025 18:35	Low	IP: 85.227.129.182
10. HELEN PERSSON	 Signed	18.05.2025 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/04/21)
helen.persson@brfsvartvik.se	Authenticated	18.05.2025 11:48	Low	IP: 85.227.129.98
11. Tomas Ekbohm	 Signed	19.05.2025 15:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/12/30)
tomas.ekbom@gmail.com	Authenticated	19.05.2025 15:47	Low	IP: 195.178.171.74
12. MARIA SUKHOVA	 Signed	20.05.2025 09:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02)
maria.sukhova@kungsbro-nborevision.se	Authenticated	20.05.2025 07:05	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm, org.nr. 716418–6913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 HSB Brf Svartvik nr 268 i Stockholm för räkenskapsåret 20240101–20241231 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 provar 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Ekbohm
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 09:24

SENT BY OWNER:

Suzi Wartyo · 13.05.2025 17:52

DOCUMENT ID:

r1eRckWZex

ENVELOPE ID:

SkyA9kWZel-r1eRckWZex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Svartvik.pdf

2 pages

SHA-512:

896674d1883055f018c4467f28061575e0a7676c6e4206
74e4af530c9f6fe21b27328b6279e2716ee98d5f53f0e4b
a4a3540b7e5f23aab5ca06b71d0b2fed551

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ekblom tomas.ekblom@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2025 15:50 19.05.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/30) IP: 195.178.171.74
2. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@kungsbro nborevision.se	Signed Authenticated	20.05.2025 09:24 20.05.2025 07:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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

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 stadgama 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

Stadgama 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. L

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