

Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka

Org.nr: 769608-6995

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening svindersvik i Nacka , 769608-6995, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Håkan Norling	2026
Ledamot	Harry Holmberg	2027
Ledamot	Jan-Erik Gerschwind	2026
Ledamot	Andreas Berntsson	2027
Ledamot	Margareta Ottosson	2026
Ledamot	Linn Kihl	2026
Ledamot	Patrik Lundström	2027
Suppleant	Markus Svensson	2026
Suppleant	Cecilia Backentorn	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders Eriksson MOORE Allegretto AB
Revisorssuppleant	Anders Karlen

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Mattias Qvarsell, Yael Linder och Bulent Korkunt.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 78:6 i Nacka kommun med adresserna Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125. Tomträtten med tillhörande byggnader förvärvades av Stockholmshem AB 2009-07-07 för drygt 335 Mkr. Marken förvärvades sedan av Nacka kommun 2017-06-01, köpeskilling drygt 208 Mkr. Byggnaderna är uppförda 1969-1971. Tomten är bebyggd med två huskroppar som bildar en 90 graders vinkel med totalt 317 lägenheter. Vidare äger föreningen en fristående träbyggnad på gården (Gula Huset) som för närvarande i huvudsak hyrs av Attendo AB för gruppbouende och i övrigt används som föreningsyta mm.

Föreningen upplåter 266 lägenheter med bostadsrätt samt 51 lägenheter med hyresrätt, 35 lokaler samt 262 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
24	68	202	16	7

Total tomtarea:	21 078	kvm
Total bostadsarea:	24 413	kvm
- varav bostadsrättsarea:	21 129	kvm
- varav hyresrättsarea:	4 000	kvm
Total lokalarea:	4 232	kvm
Total garagearea:	7 592	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-06.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Henriksdalsringens Förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Henriksdalsringens Förvaltning
Avfallshantering	Nacka Vatten och Avfall
Elavtal avseende volym	Vattenfall
Fjärrvärme	Henriksdalsbergets Värmecentral
Jour	Securitas Sverige
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Flamman brand & säkerhet
Skadedjursbekämpning	NOMOR
Serviceavtal hissar	Una Portar

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 083 216 kr (4 809 948 kr 2024) och planerat underhåll för 1 045 776 kr (35 501 218 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-04-20 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 4 172 820 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 143 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2025 har varit ett år präglad av konsolidering och avslut av större projekt. Under våren slutfördes energisparprojektet, vilket har lett till en förbättrad energiprestanda. Byggnaden har nu energiklass **D** i energideklarationen. Primärenergitalet har sänkts från **113 kWh/m² och år till 83 kWh/m² och år**, vilket är ett tydligt resultat av genomförda åtgärder.

I samband med energisparprojektets avslut genomfördes även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Vid årsskiftet 2024/2025 infördes hushållsnära sopsortering. Samtliga hushåll sorterar nu sitt avfall i de ordinarie soprummen, uppdelat i **sju fraktioner samt separat batteriinsamling**. Denna förändring har fungerat mycket väl och mottagits positivt.

Under hösten har upphandling av stamrening genomförts, där åtgärden sker i form av relining. Arbetet påbörjas i **januari 2026** med relining av bottenplattorna. Därefter fortsätter projektet med relining av de vertikala ledningarna från bostäderna under senare delen av året. Hela projektet beräknas vara färdigställt under **andra kvartalet 2027**.

I månadsskiftet **november/december** avslutades föreningens egen eldnings i panncentralen. I stället levererar **Stockholm Exergi** varmvatten, som via värmeväxlare förs in i föreningens eget nät och vidare till undercentralerna för distribution av energi.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 18 överlåtelse).

Under året har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett (2024 år skedde 3 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 361 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 364 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 14 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV och telefoni.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	38 271	27 473	35 567	23 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 759	-42 581	7 384	-2 113
Förändring av underhållsfond	3 089	-31 410	947	2 940
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	6 777	-7 057	10 574	-841
Sparande, kr/kvm	270	-76	106	73
Soliditet, (%)	49	48	52	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	887	802	707	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	49	59	40	55
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	851	772	676	620
Lokalhyra, kr/kvm	909	830	801	738
Bostadshyra, kr/kvm	1 326	1 248	1 115	1 039
Driftkostnad, kr/kvm	470	458	368	393
Energikostnad, kr/kvm	286	250	197	218
Ränta, kr/kvm	187	186	144	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	143	143	96	96
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 143	13 821	13 789	14 224
Lån, kr/kvm	7 515	7 713	7 572	7 632
Räntekänslighet, (%)	15	17	19	22
Snittränta, (%)	2.49	2.41	1.90	1.12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	285 840 581	24 395 296	- 84 381	- 42 580 765
Disposition enligt föreningsstämma			-42 580 765	42 580 765
Avsättning till underhållsfond		4 172 820	-4 172 820	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 083 216	1 083 216	
Årets upplåtelse	2 751 869			
Årets resultat				5 758 862
Vid årets slut	288 592 450	27 484 900	- 45 754 750	5 758 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 42 665 146
Årets resultat före fondändring	5 758 862
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 4 172 820
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 083 216
Summa över/underskott	- 39 995 888

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 39 995 888
Totalt	- 39 995 888

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

29 223 480

26 437 090

Övriga rörelseintäkter

3

9 047 574

1 036 188

Summa rörelseintäkter

38 271 054

27 473 278

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-19 445 131

-56 902 052

Övriga kostnader

5

-1 562 030

-2 145 414

Personalkostnader

6

-704 110

-695 224

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-4 114 052

-4 114 039

Summa rörelsekostnader

-25 825 323

-63 856 729

RÖRELSERESULTAT

12 445 731

-36 383 451

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

206 584

543 962

Räntekostnader och liknande resultatposter

-6 893 454

-6 741 276

Summa finansiella poster

-6 686 870

-6 197 314

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

5 758 861

-42 580 765

RESULTAT FÖRE SKATT

5 758 861

-42 580 765

ÅRETS RESULTAT

5 758 861

-42 580 765



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	537 539 078	541 653 130
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	184 106	251 419
Summa materiella anläggningstillgångar		537 723 184	541 904 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		537 723 184	541 904 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		165 375	186 976
Övriga fordringar		1 318 038	2 399 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	926 882	769 884
Summa kortfristiga fordringar		2 410 295	3 356 557
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	21 627 408	9 104 878
Summa kassa och bank		21 627 408	9 104 878
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		24 037 703	12 461 435
SUMMA TILLGÅNGAR		561 760 887	554 365 984



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 592 450	285 840 581
Underhållsfond		27 484 900	24 395 296
Summa bundet eget kapital		316 077 350	310 235 877
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 754 750	-84 381
Årets resultat		5 758 862	-42 580 765
Summa fritt eget kapital		-39 995 888	-42 665 146
SUMMA EGET KAPITAL		276 081 462	267 570 731
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	144 207 799	117 000 000
Summa långfristiga skulder		144 207 799	117 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		144 207 799	117 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	133 500 000	162 506 436
Förskott från kunder		43 200	43 200
Leverantörsskulder		1 404 978	2 653 029
Skatteskulder		77 918	78 143
Övriga skulder		2 171 952	56 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	4 273 576	4 458 314
Summa kortfristiga skulder		141 471 624	169 795 252
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		141 471 624	169 795 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		561 760 885	554 365 983



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		12 445 732	-36 383 450
Avskrivningar		4 114 052	4 114 039
Summa		16 559 784	-32 269 411
Erhållen ränta		206 584	543 962
Erlagd ränta		-6 893 454	-6 741 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 872 914	-38 466 725
Förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar (1)		-521 059	690 022
Förändring av rörelseskulder (2)		-1 366 801	476 070
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 985 054	-37 300 633
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		67 313	291 983
Förändring fordran hos intresseföretag		3 516 931	-493 005
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 584 244	-201 022
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets upplåtna lägenheter		2 751 869	6 771 516
Amortering av låneskulder		-1 798 637	-886 600
Upptagning nytt lån		0	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		953 232	11 884 916
Årets kassaflöde		12 522 530	-25 616 739
Likvida medel vid årets början		9 104 878	34 721 617
Likvida medel vid årets slut		21 627 407	9 104 878

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Lås och passersystem	10
Föreningslokal och övernattningslägenhet	10
Undercentraler och värmesystem	40
Laddstolpar	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	17 986 009	15 605 303
Hyror bostäder	5 304 823	5 229 774
Hyror lokaler	3 845 589	3 513 152
Hyror p-platser/garage	2 080 987	2 082 909
Övriga objekt	6 072	5 952
Totalt årsavgifter och hyror	29 223 480	26 437 090



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 446	22 047
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	40 625	36 600
Vatten och energi	0	1 900
El	14 502	31 060
Debiterade tillval	13 932	11 103
Försäkringsersättningar	34 504	10 820
Överlåtelseavgifter	37 924	26 507
Övriga intäkter	8 134 300	225 758
Kommunikation	748 341	670 393
Totalt övriga rörelseintäkter	9 047 574	1 036 188

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 131 595 kr vidarefaktureringar, 27 740 kr i form av ersättning från hyresgäster, 19 254 kr i form av pantsättningsavgifter, 6 891 369 kr i form av bidrag från Länsstyrelsen och 1 077 761 kr i form av återbetalning av moms.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	850 873	961 406
Uppvärmning	6 875 423	5 422 399
Vatten och avlopp	2 853 086	2 673 885
Avfallshantering	801 846	983 579
Sotning	9 180	0
Teknisk förvaltning	1 869 366	1 636 432
Serviceavtal	367 896	333 501
Besiktningkostnader	241 926	122 293
Systematiskt brandskyddsarbete	140 798	1 049 180
Fastighetsstäd	467 641	641 531
Snöröjning	93 392	240 855
Bevakningskostnader	79 385	62 419
Övriga utgifter för köpta tjänster	40 655	68 027
Bredband	632 575	683 216
Kabel-TV	267 096	169 064
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	6 313
Försäkringar	650 839	530 830
Tomträttsavgälder	300	300
Förbrukningsmaterial	160 730	158 050
Hyressättningsavgift	2 624	8 896
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	910 508	838 710
	17 316 139	16 590 887
Reparationer		
Huskropp	5 726	118 838
Hiss	218 725	155 231
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 639	1 877
Bostäder	78 475	60 130
Lokaler	11 635	5 469
P-platser/garage	0	12 618
Övriga installationer	8 418	0
Markytor	0	45 650
Klottersanering	0	4 539
Skadedjur	2 250	23 319
Vattenskador	123 013	314 329
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	29 588
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	123 289	170 552
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 050	77 350
VA & sanitet, installationer	199 938	95 503
Ventilation, installationer	42 232	90 461
El, installationer	18 453	55 299



Brandskador	224 373	3 549 195
	1 083 216	4 809 948
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	0	10 347
Huskropp, fönster	54 090	33 276 088
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	618 405	673 440
Hiss	137 500	0
	0	211 610
Armaturer, gemensamma utrymmen		
Övrigt, gemensamma utrymmen	118 590	604 278
P-platser/garage	8 526	0
El, installationer	0	69 955
Ventilation, installationer	0	57 244
VA & sanitet, installationer	108 665	598 256
	1 045 776	35 501 218
Totalt fastighetskostnader	19 445 131	56 902 052

Not 5. Övriga kostnader	2025	2024
Kostnader för transportmedel	69	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 709	17 651
Förvaltningskostnader	665 985	640 548
Revision	60 975	61 375
Reklam och PR	55 000	238 100
Tele och post	98 159	58 351
Självrisker vid skada	0	90 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	67 798	48 452
Jurist- och advokatkostnader	146 877	215 676
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	150 216	79 558
Kontorsmateriel och trycksaker	27 429	15 586
Bankkostnader	5 611	8 617
Frakter och transporter	0	112
IT-tjänster	20 865	20 406
Övriga externa tjänster	243 154	642 150
Övriga externa kostnader	14 185	8 834
Totalt övriga kostnader	1 562 030	2 145 414

Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	537 016	530 205
Sociala kostnader	167 094	165 019
	704 110	695 224
Totalt personalkostnader	704 110	695 224

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	4 114 052	4 114 039
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 114 052	4 114 039



	2025-12-31	2024-12-31
Not 8. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	331 710 000	331 710 000
Summa:	331 710 000	331 710 000
Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	376 262 748	376 262 748
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	251 419	543 402
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-43 057	-291 983
Utgående anskaffningsvärden	591 387 630	591 430 687
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 49 526 138	- 45 412 099
Årets avskrivning på byggnader	- 4 114 052	- 4 114 039
Utgående avskrivningar	-53 640 190	-49 526 138
Utgående redovisat värde	537 747 440	541 904 549
<i>Varav</i>		
Byggnader	322 622 558	326 736 610
Mark	214 916 520	214 916 520
Pågående nyanläggningar	208 362	251 419
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	350 000 000	291 000 000
Taxeringsvärde mark	244 400 000	287 200 000
	594 400 000	578 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	558 000 000	546 000 000
Lokaler	36 400 000	32 200 000
	594 400 000	578 200 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	926 882	769 884
Summa	926 882	769 884
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SBAB	626 022	2 292 285
Placeringskonto SBAB	0	3 000 000
Placeringskonto SBAB	5 000 000	0
Placeringskonto SBAB	1 050 000	0
Placeringskonto SBAB	6 000 000	0
Transaktionskonto SHB	8 951 386	3 812 593
Summa	21 627 408	9 104 878
Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	133 500 000	162 506 436
Förfaller 2-5 år från balansdagen	144 207 799	117 000 000
Summa	277 707 799	279 506 436



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amotering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-05-12	2,25 %		12 500 000	12 500 000
SBAB	2028-03-10	2,82 %	252 695	25 915 052	26 167 747
SBAB	2028-03-10	2,82 %	233 442	26 167 747	26 401 189
Nordea	2026-03-13	2,21 %		28 000 000	28 000 000
SBAB	2026-07-09	3,25 %		28 000 000	28 000 000
Nordea	2026-11-16	2,25 %		6 000 000	6 000 000
SBAB	2027-05-19	3,61 %		30 000 000	30 000 000
SBAB	2029-03-09	2,89 %	1 312 500	62 125 000	63 437 500
SBAB	2026-03-13	0,87 %		59 000 000	59 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				277 707 799	279 506 436

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	844 310	772 075
Upplupna räntekostnader	86 392	151 016
Förutbetalda intäkter	2 451 809	2 416 763
Upplupna revisionsarvoden	62 475	61 000
Upplupna kostnader	828 590	1 057 460
Summa	4 273 576	4 458 314



Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05

Håkan Norling
Ordförande

Harry Holmberg
Ledamot

Jan-Erik Gerschwind
Ledamot

Andreas Berntsson
Ledamot

Margareta Ottosson
Ledamot

Linn Kihl
Ledamot

Patrik Lundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Allegretto AB
Anders Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:02

SENT BY OWNER:

Dalenda Houfani · 06.05.2026 11:35

DOCUMENT ID:

rk6rsF_C-l

ENVELOPE ID:

BylTBst_0-g-rk6rsF_C-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka.pdf

18 pages

SHA-512:

0eb96ac0ec103328945814291314c45df7d06d513d0bb9b73a55c81ca88412eed9a102e6db8c8c5eac441936b2636116e5aa53d920c9cc455de37d9b2733ad2d

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
HÅKAN NORLING	 Signed	06.05.2026 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/05/23)
	Authenticated	06.05.2026 11:39	Low	
HARRY HOLMBERG	 Signed	06.05.2026 11:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/03/17)
	Authenticated	06.05.2026 11:51	Low	
Per Andreas Berntsson	 Signed	06.05.2026 12:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/13)
	Authenticated	06.05.2026 12:28	Low	
Jan-Erik Gerschwind	 Signed	06.05.2026 14:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/04/16)
	Authenticated	06.05.2026 14:32	Low	
ULLA-SIRKKA MARGARETA OTTOSSON	 Signed	07.05.2026 09:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/11/03)
	Authenticated	07.05.2026 09:38	Low	
Linn Michelle Kil	 Signed	07.05.2026 16:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1999/06/01)
	Authenticated	07.05.2026 16:20	Low	
SVEN PATRIK LUNDSTRÖM	 Signed	07.05.2026 18:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/12/14)
	Authenticated	06.05.2026 18:43	Low	
Bo Anders Christer Ericsson	 Signed	08.05.2026 14:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07)
	Authenticated	08.05.2026 14:00	Low	

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



PAES
sealed

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 Brf Svindersvik i Nacka

Org.nr 769608-6995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svindersvik i Nacka för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svindersvik i Nacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Anders Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:59

SENT BY OWNER:

Anders Ericsson · 08.05.2026 13:27

DOCUMENT ID:

rJR5_Bj0-l

ENVELOPE ID:

SyT5dSsCZg-rJR5_Bj0-l

DOCUMENT NAME:

Svindersvik.pdf

3 pages

SHA-512:

e19b8013b10c90528c805e7e3e62e3d12ff7db9291a2f8
2cbfe6a478170bbdded6d3d81ac103efa6fb63a3366b1c
797482676e585dd85d8138b22daa98c7e426

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Anders Christer Ericsson	Signed	08.05.2026 13:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/07)
	Authenticated	08.05.2026 13:59	Low	

* 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

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

