



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 85:2	1993	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam, Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 96 bostadsrätter om totalt 9 946 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Hall	Ordförande
Birgitta Myrle	Styrelseledamot
Christian Gärtner	Styrelseledamot
Ylva Källén	Styrelseledamot
Leif Dahlberg	Styrelsesuppleant
Tomas Hedberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Robert Eles
Soile Kurkaa
Vera Wallgren

Firmateckning

Av styrelsen två i förening.

Revisorer

Oscar Westerlund Auktoriserad revisor Finnhammars revisionsbyrå
Lena Walkendorff Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2011	●	Sophantering - Moloker för hushållssopor
2011-2012	●	Rörstambyte - Stambytt. Nya våtdelar. Hissarna - Byte till nya maskiner och korgar Tvättstugor - Byte av tvättmaskiner
2012	●	Installation av fiberlan
2013-2014	●	Tvättstugor - Ventilation, golvbeläggning, målning
2015	●	Fönsterbyte - Hus 6 Hissarna - Byte av datorer till 4 hissar
2016	●	Fönsterbyte - Hus 8
2017	●	LED belysning hissplan&trapphus - Hus 6 och hus 8
2017-2018	●	Fasadrenovering inkl nya balkonger och inglasningar - Hus 6
2018	●	Renovering av kungsaltaner och piskbalkonger samt taksprång - Hus 6 och hus 8 Ny takbeläggning - Hus 6 och hus 8
2018-2019	●	Fasadrenovering ink nya balkonger och inglasningar - Hus 8
2019	●	Frånluftsfläktar - Hus 6 Trädgård - Underhåll Energikartläggning - Energisystemen Renovering av uteplatser på markplan - 2 lägenheter hus 6 Renovering av bastun Gemensam uteplats - Utökning av pergolan
2019-2020	●	Radonmätning
2020	●	Ledbelysning

- 2020** ● Frånluftsfläktar - Hus 8
Trädgård
Utbyte av radiatorventiler
Återinstallation av inluftsfläktar - Hus 6 och hus 8
- 2021** ● Installation av matavfallsmolok
Installation av bergvärme
- 2022** ● Ommålning golv och ytskikt, källare och tvättstuga - Hus 6 och 8
Installation av digitala tavlor för bokning av tvättstuga, bastu samt pergolan
- 2023** ● OVK
Digitala informationstavlor vid entréerna i hus 6 och 8
Digital bokningstavla för tvättstuga, gym, bastu samt pergola.
Spolning av avloppsstammar
Relaxrum vid bastu
Renovering av föreningens gym
- 2024** ● Renovering av miljörum - förpackningsinsamling
Ombyggnad styrelserum till övernattningsrum/styrelserum
- 2025** ● Installation av låssystem till allmänna utrymmen
Byte av branddörrar med asbest
Renovering av lilla hissen hus 8
Två nya tvättmaskiner i hus 6

Planerade underhåll

- 2026** ● Fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Dekra
Bredband och TV	Telia, Tele 2
Drift bergvärme	Indoor Energy
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring fr.o.m. 24-10-01	Folksam, Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Fastighetsskötsel	Nacka Drift och Skötsel AB
Fjärrvärme, funktionskontroll	Stockholm Exergi
Förpackningsinsamling	LL Bolagen Återvinning AB
Hyresförhandling	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Maskiner tvättstugor	Söder Kyl
Service av hissar	Nacka Hisservice
Städning, entréemattor	ISS Facility Services

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmar och hyresgäster på de digitala informationstavlorna i entréerna och genom utdelning av informationsbrevet 6-8 nytt.

Under våren blev ombyggnaden av styrelserummet till gästrum/styrelserum klar. Gästrummet är uppskattat av medlemmarna.

Två trädgårdsdagar har anordnats då vi arbetat tillsammans i trädgården och föreningen har bjudit på förtäring. I samband med dessa dagar har container hyrts in för att ge boende möjlighet att lämna grovsopor.

Cykelförråden har rensats.

Under hösten har ett antal branddörrar i husen bytts ut.

Ett nytt låssystem till allmänna utrymmen installerades i enlighet med beslut på årsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyrorna för föreningens sju hyresrätter höjdes per 2025-02-01 med 5,6% efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Långtidsbudget finns upprättad fram till år 2030.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 151 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 18. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 450 231	8 295 262	7 295 334	7 266 403
Resultat efter fin. poster	-428 860	-344 072	-649 408	313 728
Soliditet (%)	39	38	38	37
Yttre fond	5 409 764	5 015 029	4 670 029	4 287 154
Taxeringsvärde	207 000 000	237 000 000	237 000 000	237 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	801	703	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,4	86,5	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 439	7 709	7 925	8 248
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 934	7 186	7 387	7 689
Sparande / kvm totalyta, kr	181	197	184	254
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	59	66	109
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	33	55	39	44
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	75	78	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	189	184	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,31	2,81	1,3
Räntekänslighet (%)	9,15	9,62	11,27	11,73

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 542 976	-	-	23 542 976
Upplåtelseavgifter	38 426 967	-	-	38 426 967
Fond, yttre underhåll	5 015 029	-226 265	621 000	5 409 764
Balanserat resultat	-21 283 996	-117 807	-621 000	-22 022 803
Årets resultat	-344 072	344 072	-428 860	-428 860
Eget kapital	45 356 904	0	-428 860	44 928 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 401 803
Årets resultat	-428 860
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-621 000
Totalt	-22 451 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 750
Balanseras i ny räkning	-22 401 913

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 450 232	8 295 262
Övriga rörelseintäkter	3	1 740	106 462
Summa rörelseintäkter		8 451 972	8 401 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 786 877	-3 705 868
Övriga externa kostnader	9	-266 149	-265 909
Personalkostnader	10	-309 073	-285 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 182 935	-2 170 116
Summa rörelsekostnader		-6 545 033	-6 427 621
RÖRELSERESULTAT		1 906 939	1 974 103
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 488	83 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 369 286	-2 401 633
Summa finansiella poster		-2 335 799	-2 318 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-428 860	-344 072
ÅRETS RESULTAT		-428 860	-344 072

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	111 177 061	113 148 452
Maskiner och inventarier	13	174 285	45 234
Pågående projekt	14	605 331	0
Summa materiella anläggningstillgångar		111 956 677	113 193 686
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 961 677	113 198 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 123	33 602
Övriga fordringar	16	41 642	61 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	195 031	244 319
Summa kortfristiga fordringar		256 796	339 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 079 400	1 881 759
SBC klientmedel i SHB		2 039 463	3 077 435
Summa kassa och bank		3 118 863	4 959 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 375 659	5 298 732
SUMMA TILLGÅNGAR		115 337 335	118 497 418

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 969 943	61 969 943
Fond för yttre underhåll		5 409 764	5 015 029
Summa bundet eget kapital		67 379 707	66 984 972
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-22 022 803	-21 283 996
Årets resultat		-428 860	-344 072
Summa ansamlad förlust		-22 451 663	-21 628 068
SUMMA EGET KAPITAL		44 928 044	45 356 904
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	30 000 000	42 500 000
Summa långfristiga skulder		30 000 000	42 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	38 970 000	28 970 000
Leverantörsskulder		172 845	430 296
Skatteskulder		12 550	16 018
Övriga kortfristiga skulder		3 900	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 249 996	1 220 300
Summa kortfristiga skulder		40 409 291	30 640 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 337 335	118 497 418

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 906 939	1 974 103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 182 935	2 170 116
	4 089 874	4 144 219
Erhållen ränta	8 774	83 458
Erlagd ränta	-2 432 697	-2 392 573
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 665 950	1 835 104
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 456	-168 211
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-167 811	360 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605 595	2 027 400
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-945 926	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-945 926	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 840 331	27 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 959 194	4 931 794
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 118 863	4 959 194

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	10-100 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 169 207	7 114 897
Hysesintäkter bostäder	867 722	823 146
Bredband	369 564	332 488
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	500
Övernattnings-/gästlägenhet	13 200	0
Dröjsmålsränta	0	64
Pantsättningsavgift	14 655	13 179
Överlåtelseavgift	13 230	9 911
Administrativ avgift	2 646	1 078
Öres- och kronutjämning	8	-1
Summa	8 450 232	8 295 262

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 740	106 462
Summa	1 740	106 462

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	149 176	96 384
Fastighetsskötsel utöver avtal	91 351	15 738
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 664	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 316
Städning enligt avtal	193 601	165 550
Städning utöver avtal	11 309	7 619
Besiktningar	21 705	7 282
Hissbesiktning	0	16 200
Brandskydd	14 250	58 642
Myndighetstillsyn	0	7 185
Gårdkostnader	10 311	22 712
Gemensamma utrymmen	9 567	39 771
Sophantering	38 426	0
Snöröjning/sandning	50 864	100 163
Serviceavtal	43 248	35 299
Serviceavtal, hissar	24 550	0
Mattvätt/Hyrmattor	19 851	27 276
Förbrukningsmaterial	8 028	36 551
Summa	695 900	647 687

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 613	0
Tvättstuga	35 504	63 453
Trapphus/port/entr	0	4 000
Sophantering/återvinning	0	2 806
Dörrar och lås/porttele	2 116	8 653
VVS	625	13 124
Värmeanläggning/undercentral	0	1 866
Ventilation	2 700	0
Elinstallationer	386	7 347
Hissar	169 500	76 205
Mark/gård/utemiljö	0	14 045
Vattenskada	149 213	28 506
Skador/klotter/skadegörelse	11 455	14 639
Summa	373 111	234 644

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	3 150	99 000
Elinstallationer	0	32 265
Hiss	46 600	0
Summa	49 750	131 265

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	697 727	589 593
Uppvärmning	325 410	547 301
Vatten	793 180	742 598
Sophämtning/renhållning	135 282	116 901
Grovsopor	0	15 536
Summa	1 951 599	2 011 929

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 820	102 104
Kabel-TV	121 102	59 234
Bredband	321 022	351 115
Fastighetsskatt	177 572	167 890
Summa	716 516	680 343

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 534	5 166
Tele- och datakommunikation	0	5 052
Juridiska åtgärder	6 250	0
Inkassokostnader	0	520
Revisionsarvoden extern revisor	29 250	25 000
Styrelseomkostnader	635	0
Fritids och trivselkostnader	6 771	9 327
Föreningskostnader	23 480	29 651
Förvaltningsarvode enl avtal	89 710	85 811
Överlåtelsekostnad	18 522	12 036
Pantsättningskostnad	19 404	22 360
Korttidsinventarier	27 741	32 481
Administration	15 197	7 249
Konsultkostnader	8 678	17 596
Bostadsrätterna Sverige	7 980	7 980
Föreningsavgifter	6 998	5 681
Summa	266 149	265 909

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	240 100	217 740
Arbetsgivaravgifter	68 973	67 987
Summa	309 073	285 727

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 369 283	2 401 633
Dröjsmålsränta	3	0
Summa	2 369 286	2 401 633

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 325 121	128 325 121
Årets inköp	186 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	128 511 871	128 325 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 176 669	-13 020 473
Årets avskrivning	-2 158 141	-2 156 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 334 810	-15 176 669
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 177 061	113 148 452
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 288 313</i>	<i>15 288 313</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde mark	96 000 000	114 000 000
Summa	207 000 000	237 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	443 938	443 938
Årets inköp	153 845	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	597 783	443 938
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-398 704	-384 784
Årets avskrivning	-24 794	-13 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-423 498	-398 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 285	45 234

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	605 331	0
Summa pågående arbeten	605 331	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 642	37 000
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	24 617
Summa	41 642	61 617

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 672	116 963
Förutbet fast skötsel	27 500	0
Förutbet städ	17 864	15 443
Förutbet försäkr premier	32 318	32 180
Förutbet kabel-TV	24 896	24 669
Förutbet bredband	55 064	55 064
Upplupna intäkter	3	0
Upplupna ränteintäkter	24 714	0
Summa	195 031	244 319

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-04-30	0,86 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,58 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,08 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,10 %	8 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2026-02-05	3,20 %	7 500 000	9 000 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,68 %	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,78 %	10 970 000	10 970 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,68 %	4 000 000	4 000 000
Summa			68 970 000	71 470 000
Varav kortfristig del			38 970 000	28 970 000

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

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	591	2 693
Uppl kostn el	79 360	93 354
Uppl kostnad Värme	36 865	43 105
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	25 000
Uppl kostn räntor	154 719	218 130
Uppl kostn vatten	69 840	-21 026
Uppl kostnad Sophämtning	7 771	0
Uppl kostnad arvoden	131 507	113 147
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 319	35 551
Förutbet hyror/avgifter	701 024	710 346
Summa	1 249 996	1 220 300

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	84 970 000	84 970 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Nacka

Birgitta Myrle
Styrelseledamot

Christian Gärtner
Styrelseledamot

Lena Hall
Ordförande

Ylva Källén
Styrelseledamot

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

Finnhammars revisionsbyrå
Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 07:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

Hy-Y3ygKpbx

ENVELOPE ID:

BJb_31gtp-e-Hy-Y3ygKpbx

DOCUMENT NAME:

Brf Svindersvik 6-8, 716421-6793 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

02268b00487eb64d0115d15c46b815f2472d2d1d27d4a
4931ccd15cae211d5788f2ed7530662185110a561622d
645e5e916f3cc5d98ba31cc0602dbd01de6d68

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. BIRGITTA MYRLE birgittamyrl@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:41 24.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 88.196.42.41
2. CHRISTIAN GÄRTNER gartner85@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:03 24.04.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 129.178.95.23
3. LENA HALL lenasvindervik@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 09:50 25.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.33.222
4. YLVA MARGARETA KÄLLÉN ylva.kallen@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 10:13 26.04.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.239.75
5. Oscar Lars Erik Westerlund oscar.westerlund@finnhammars.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 07:42 27.04.2026 07:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.7

* 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 Brf Svindersvik 6-8
Org.nr 716421-6793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svindersvik 6-8 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 Standards on Auditing (ISA) 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. Risker 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 6-8 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

Upplands Väsby

Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 07:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.04.2026 15:27

DOCUMENT ID:

r1Y2JgFTWI

ENVELOPE ID:

S103JgF6Zl-r1Y2JgFTWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svindersvik 6-8 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

2489117200293f53cadffe8eb331e63c45f98a57e5d7196
fce2d572230918f6658aad354b0bf05531662bff534bd56
61680ebe661bad6654b5315e98a719badf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Oscar Lars Erik Westerlund	Signed	27.04.2026 07:41	eID	Swedish BankID
oscar.westerlund@finnhammars.se	Authenticated	27.04.2026 07:40	Low	IP: 217.213.139.7

* 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