



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769611-7006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 38:1	2007-01-01	1970
Orminge 38:2	2007-01-01	1970

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
56	förråd	0
74	lägenheter (hyresrätt)	4 694
289	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 305
93	garageplatser	0
164	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	30
<b>Totalt 677 objekt</b>		<b>22 029</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 109 st 1 rok, 124 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 126 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Högberg	Ordförande	2024-05-14	
Anette Högberg	Ledamot	2018-05-14	
Jakob Edslätt	Ordförande	2016-11-01	2024-05-14
Jakob Edslätt	Suppleant	2024-05-14	
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2018-01-10	
Pia Bernthling	Ledamot	2020-07-16	
Ann Gustafsson	Ledamot	2024-05-14	
Daniel Laaksi	Ledamot	2022-06-22	
Susanna Böökari	Ledamot	2024-05-14	
Simon Hössung	Ledamot	2023-06-14	
Jonny Rittervall	Ledamot	2019-04-02	2024-05-14
Eveliina Hällström	Ledamot	2019-04-02	2024-05-14
Eveliina Hällström	Suppleant	2024-05-14	
Eva Linnea Henriksson	Suppleant	2020-07-16	2024-05-14
Kristine Deisone	Suppleant	2024-05-14	

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Högberg, Simon Hössung och Pia Bernthling samt alla suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Bernthling, Anette Högberg, Ann Gustafsson och Daniel Laaksi.

Revisorer har varit: Johan Alberts vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonny Rittervall (sammankallande) och Eva Linnea Henriksson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% i januari 2024. Årsavgifterna höjdes inte i januari 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen uppdaterades i sin helhet under 2024.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

2024 stamspolning

2024 OVK slutfördes

2024 Ny styr samt övervakning av aggregat i UC är upphandlat samt ny värmeväxlare till UC.

2024 renoverat 4st hyresrätter som dels gått ut på korttidsuthyrning samt säljs första kvartalet 2025.

2022 - Fasad - Byte av samtliga fogar

2022 - Tvättstuga - Driftsättning av passagesystem till tvättstuga och tvättstuga 4

2022 - Stammar - Relining av service ledningar avslutas

2022 - Fastighetsnät - Nytt fibernät för bredband dras till samtliga lägenheter

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2021	Utemiljö - Etapp 1-2 och 4-5 avslutades
2021	Portar - Byte nytt låssystem
2021	Portar - Driftsättning av passagesystem
2021	Portar - Nya Portar i alla hus
2021	Stammar - Relining av service ledningar påbörjas
2020	Utemiljö - Etapp 3 avslutas
2020	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus avslutas
2020	Hissar - Byte av golv och utskikt
2020	Grovsopor - Rivning av grovsopshuset
2020	Tvättstuga - Renovering av tvättstuga
2020	Källare - Driftsättning av passagesystem till källare
2020	Källare - Inventering av samtliga förråd
2019	Utemiljö - Etapp 2 avslutades, etapp 3 påbörjades
2019	Ventilation - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2019	Tvättstuga 41 - Byte av tvättmaskiner i hela tvättstugan
2019	Tvättstuga 41 & 29 - Byte av belysning till LED med automatisk tändning och släckning
2019	Stamspolning - Samtliga 15 hus har stamspolats inkl hus 29 & 41
2019	Kvarterslokal - Ommålad och dränerad samt vattenskada reparerad
2019	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus påbörjas
2019	Hemsida - Hemsidan har flyttats över till HSB
2019	Tvättstugor - Upphandling/beställning av nya fönster till hus 29 & 41 till kvartal 1 2020
2019	Hissar - Upphandling/beställning upprustning av hissar till kvartal 1 2020
2019	Stammar - Avslut stambyte av liggande stammarna i samtliga fastigheter
2018	Utemiljö - Renovering av etapp 1 av utemiljön är klar bortsett från några växter
2018	Utemiljö - Renovering samt restaurering av utemiljön Etapp 2 påbörjas
2018	Stammar - Start av stambytet av liggande stammar i fastigheterna
2018	Trapphus - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning
2018	Källare - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

##### Utemiljö - Påbörja Etapp 6:

- Renovering av vägen upp till vändplan,
- Gästparkering och pdäck.
- Hissar - Påbörja byte av hissarna

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 373 och under året har det tillkommit 29 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 376.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	111	104	241	334	378
Skuldsättning, kr/kvm	8 487	8 614	8 673	8 768	8 827
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 678	10 976	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	312	284	242	212	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	933	908	903	886
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 176	1 061	1 046	1 040	1 018
Nettoomsättning, tkr	25 530	23 014	23 021	22 902	22 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 830	-6 787	-2 995	-8 571	-19 780
Soliditet, %	44	45	46	46	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Se under not 1.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på vattenskador, högre räntekostnader samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 427 142 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 111 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet följer styrelsen utvecklingen noga. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida ränte och driftskostnader.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	187 517 900	0	0	187 517 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 587 855	0	0	42 587 855
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 862 691	0	81 825	2 944 516
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>232 968 446</b>	<b>0</b>	<b>81 825</b>	<b>233 050 271</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-65 924 190	-6 787 113	-81 825	-72 793 128
Årets resultat, kr	-6 787 113	6 787 113	-7 829 960	-7 829 960
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-72 711 303</b>	<b>0</b>	<b>-7 911 785</b>	<b>-80 623 088</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>160 257 143</b>	<b>0</b>	<b>-7 829 960</b>	<b>152 427 183</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 906 000 kr samt ianspråktagande skett med 824 175 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-72 711 303
Årets resultat, kr	-7 829 960
Reservation till underhållsfond, kr	-906 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	824 175
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-80 623 088</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-80 623 088</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	25 530 460	23 014 067
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 897	265 409
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>25 895 357</b>	<b>23 279 476</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-19 066 199	-17 674 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 672 861	-804 664
Personalkostnader	Not 6	-667 470	-584 052
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-7 849 732	-7 802 337
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-29 256 262</b>	<b>-26 865 054</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 360 905</b>	<b>-3 585 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	100 745	80 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 569 801	-3 282 154
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 469 056</b>	<b>-3 201 535</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 829 960</b>	<b>-6 787 113</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 829 960</b>	<b>-6 787 113</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 829 960</b>	<b>-6 787 113</b>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	337 342 918	345 192 652
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	909 626	121 288
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>338 252 544</b>	<b>345 313 940</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>338 252 544</b>	<b>345 313 940</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 751	116 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 121 099	4 758 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 265 314	631 930
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 397 164</b>	<b>5 507 041</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 13	3 165 283	3 042 081
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 165 283</b>	<b>3 042 081</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>6 562 447</b>	<b>8 549 122</b>

## Summa Tillgångar

**344 814 991**      **353 863 062**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	230 105 755	230 105 755
Fond för yttre underhåll	2 944 516	2 862 691
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>233 050 271</b>	<b>232 968 446</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-72 793 128	-65 924 190
Årets resultat	-7 829 960	-6 787 113
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-80 623 088</b>	<b>-72 711 303</b>

### Summa Eget kapital

**152 427 183**      **160 257 143**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 875 595	150 154 718
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>74 875 595</b>	<b>150 154 718</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	112 079 123	38 900 000
Leverantörsskulder		2 452 339	621 580
Skatteskulder		70 566	60 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	165 704	211 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 744 481	3 657 507
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>117 512 213</b>	<b>43 451 201</b>

### Summa Skulder

**192 387 808**      **193 605 919**

### Summa Eget kapital och skulder

**344 814 991**      **353 863 062**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 360 905	-3 585 578
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	7 849 732	7 802 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>7 849 732</b>	<b>7 802 337</b>
Erhållen ränta	100 745	80 619
Erlagd ränta	-4 516 479	-3 193 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>73 094</b>	<b>1 103 754</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-474 519	255 436
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	828 567	674 394
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>354 048</b>	<b>929 830</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>427 142</b>	<b>2 033 583</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-788 336	-395 288
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-788 336</b>	<b>-395 288</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 100 000	-2 100 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 100 000</b>	<b>-2 100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 461 194</b>	<b>-461 705</b>
Likvida medel vid årets början	7 728 106	8 189 811
Likvida medel vid årets slut	5 266 912	7 728 106

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 608 394 kr.

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal från 2023 uppgifter för 2020-2022 saknas.

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från 2023 uppgifter för 2020-2022 saknas.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 677 764	16 067 166
	Hyror bostäder	6 323 597	5 757 228
	Hyror lokaler	56 932	51 522
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 450 768	1 070 100
	Hyror övrigt	266 800	152 364
	Övriga primära intäkter	117 575	82 647
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>25 893 436</b>	<b>23 181 027</b>
	Avgiftsbortfall	0	-161 718
	Hyresbortfall	-362 976	-5 242
	<i>Summa</i>	<b>-362 976</b>	<b>-166 960</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>25 530 460</b>	<b>23 014 067</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	346 883	37 752
	Övriga sekundära intäkter	18 014	227 657
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>364 897</b>	<b>265 409</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 898 607	-2 352 186
	Snö och halk-bekämpning	-976 519	-1 317 887
	Reparationer	-2 206 042	-1 824 817
	Planerat underhåll	-824 175	-1 258 306
	Försäkringskostnader	-1 942 936	-1 253 811
	EI	-820 392	-860 170
	Uppvärmning	-3 066 859	-2 842 211
	Vatten	-2 979 865	-2 522 209
	Sophämtning	-554 044	-603 733
	Fastighetsförsäkring	-616 598	-526 405
	Kabel-TV och bredband	-783 803	-717 197
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-662 760	-647 877
	Förvaltningsavtalskostnader	-727 156	-947 191
	Övriga driftkostnader	-6 444	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-19 066 199</b>	<b>-17 674 001</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-104 782	-154 238
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-85 047	-100 579
	Administrationskostnader	-412 418	-249 814
	Extern revision	-3 250	-46 000
	Konsultkostnader	-18 219	0
	Medlemsavgifter	-48 930	-47 930
	Föreningsverksamhet	-16 884	-53 300
	Övriga förvaltningskostnader	-983 332	-152 804
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 672 861</b>	<b>-804 664</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-457 200	0
	Revisionsarvode	-7 620	-7 430
	Övriga arvoden	-15 240	-440 860
	Sociala avgifter	-148 807	-135 762
	Utbildning, kurser och konferenser	-38 603	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-667 470</b>	<b>-584 052</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-7 752 848	-7 705 453
	Avskrivning på markanläggning	-96 884	-96 884
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-7 849 732</b>	<b>-7 802 337</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 211	2 254
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	99 534	78 364
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>100 745</b>	<b>80 619</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 566 508	-3 278 205
	Övriga räntekostnader	-3 293	-3 949
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 569 801</b>	<b>-3 282 154</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	313 179 592	308 629 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 551 162	87 551 162
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 456 673	4 456 673
	Årets investeringar	0	4 550 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 187 425</b>	<b>405 187 427</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 994 775	-52 192 438
	Årets avskrivningar	-7 849 732	-7 802 337
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 844 507</b>	<b>-59 994 775</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>337 342 918</b>	<b>345 192 652</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	229 000 000	229 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 195 000	3 195 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 912 000	3 912 000
	<b>Summa</b>	<b>372 107 000</b>	<b>372 107 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	198 000 000	198 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>198 000 000</b>	<b>198 000 000</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	121 288	4 276 000
	Ombyggnad av lokal till lgh är vilande nu	788 338	0
	Omklassificering till byggnad	0	-4 154 712
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>909 626</b>	<b>121 288</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 101 629	4 686 025
	Skattekonto	19 470	72 251
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 121 099</b>	<b>4 758 276</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Plusgiro/Bankgiro

87 461

59 072

SBAB

3 077 822

2 983 010

*Summa Kassa och bank***3 165 283****3 042 081**

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0
Nordea	4,15%	2027-05-19	36 615 018	800 000
Nordea	2,95%	2025-06-10	36 800 000	800 000
Nordea	0,77%	2025-05-20	74 479 123	500 000
			<b>186 954 718</b>	<b>2 100 000</b>

Långfristig del

74 875 595

Nästa års amortering av långfristig skuld

800 000

Lån som ska konverteras inom ett år

111 279 123

Kortfristig del

112 079 123

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 100 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

8 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,54%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0
Nordea	4,15%	2027-05-19	36 615 018	800 000
Nordea	2,95%	2025-06-10	36 800 000	800 000
Nordea	0,77%	2025-05-20	74 479 123	500 000
			<b>186 954 718</b>	<b>2 100 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

800 000

Lån som ska konverteras inom ett år

111 279 123

Kortfristig del

112 079 123

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Depositioner

86 583

40 100

Momsskuld

16 670

15 224

Övriga kortfristiga skulder

62 451

156 456

*Summa Övriga skulder***165 704****211 780**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 914 528	2 012 418
	Upplupna räntekostnader	272 314	218 992
	Övriga upplupna kostnader	557 639	1 426 097
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 744 481</b>	<b>3 657 507</b>

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka, org.nr. 769611-7006

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2024. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

### 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 Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Alberts  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE HÖGBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 18:51:22



**SIMON HÖSSUNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:18:38



**DANIEL LAAKSI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 20:54:59



**LARS-ÅKE HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 14:23:29



**PIA BERNTHLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 14:20:32



**SUSANNA BÖÖKARI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:22:22



**ANN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 07:28:14



**JOHAN ALBERTS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:27:27



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 19:00:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN ALBERTS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 18:24:44



**SEBASTIAN LEXANDER**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:58:29

