



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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 2019-09-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

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

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringeningår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
289	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 305
74	lägenheter (hyresrätt)	4 694
1	lokaler (hyresrätt)	30
93	garageplatser	0
164	p-platser	0
57	förråd (hyresrätt)	0
<b>Totalt 678 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, 125 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jakob Georg Edslätt	Ordförande	2016-11-01	
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2018-01-10	
Pia Bernthling	Ledamot	2020-07-16	
Anette Högberg	Ledamot	2018-05-14	
Daniel Laaksi	Ledamot	2022-06-22	
Simon Hössung	Ledamot	2023-06-14	
Jonny Rittervall	Ledamot	2019-04-02	
Eveliina Miettinen	Ledamot	2019-04-02	
Eva Linnea Henriksson	Suppleant	2020-07-16	
Henric Theorin	Suppleant	2019-04-02	2023-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Edslätt, Eveliina Miettinen, Pia Bernthling, Daniel Laaksi och Eva Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 11st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Bernthling, Jakob Georg Edslätt, Jonny Rittervall och Eveliina Miettinen.

Revisorer har varit: Johan Alberts vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ann Gustafsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar var av en via fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-18.

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	Ändamål
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 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 370 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 372.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	104	241	334	378	241
Skuldsättning, kr/kvm	8 614	8 673	8 768	8 827	8 844
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 976	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	12	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	284	242	212	189	190
Årsavgifter, kr/kvm	933	908	903	886	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 061	1 046	1 040	1 018	989
Nettoomsättning, tkr	23 014	23 021	22 902	22 416	21 757
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 787	-2 995	-8 571	-19 780	-13 230
Soliditet, %	45	46	46	43	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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 fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

**Upplysning vid förlust:** Föreningen gick med förlust, vilket i huvudsak beror på avskrivningar men också snabbt höjda kostnader på grund av den höga inflationen samt höjda räntor under 2023. Föreningen har också haft ett högre hyresbortfall än normalt till stor del på grund av ett dödsbo som var problematiskt att utreda. Föreningen har idag 74 st hyresrätter som en dold tillgång, dessa kommer säljas av så snart de friställs vilket ger föreningen ett tillskott som styrelsen avser att använda till extra amortering på föreningens lån och kommande underhåll som t. ex. bytet av hissarna. Föreningen har idag 10 st lägenheter som friställts efter uppsägning och dessa förväntar styrelsen sig kunna sälja av inom 1 år. På grund av den avvaktande bostadsmarknaden som råder har styrelsen valt att hyra ut delar av lägenheterna på korttidskontrakt (12 mån) utan möjlighet till förlängning, för att på så sätt köpa mer tid i väntan på marknaden och minimera hyres- och avgiftsbortfall som det annars medför genom att de står tomma. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	187 517 900	0	0	187 517 900
Upplåtelseavgifter, kr	42 587 855	0	0	42 587 855
Underhållsfond, kr	1 785 997	0	1 076 694	2 862 691
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>231 891 752</b>	<b>0</b>	<b>1 076 694</b>	<b>232 968 446</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-61 892 847	-2 954 649	-1 076 694	-65 924 190
Årets resultat, kr	-2 954 649	2 954 649	-6 787 113	-6 787 113
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-64 847 496</b>	<b>0</b>	<b>-7 863 807</b>	<b>-72 711 303</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>167 044 256</b>	<b>0</b>	<b>-6 787 113</b>	<b>160 257 143</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 258 306 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	-64 847 496
Årets resultat, kr	-6 787 113
Reservation till underhållsfond, kr	-2 335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 258 306
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-72 711 303</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>-72 711 303</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 014 067	22 897 656
Övriga rörelseintäkter		265 409	123 334
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>23 279 476</b>	<b>23 020 990</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-17 674 001	-15 704 052
Övriga externa kostnader	Not 4	-804 664	-713 778
Personalkostnader	Not 5	-584 052	-435 790
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 802 337	-7 650 041
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-26 865 054</b>	<b>-24 503 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 585 578</b>	<b>-1 482 671</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	80 619	23 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 282 154	-1 495 604
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 201 535</b>	<b>-1 471 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 787 113</b>	<b>-2 954 649</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 787 113</b>	<b>-2 954 649</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 787 113</b>	<b>-2 954 649</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	345 192 652	348 444 989
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	121 288	4 276 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>345 313 940</b>	<b>352 720 989</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>345 313 940</b>	<b>352 720 989</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		116 835	22 980
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 758 276	5 332 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	631 930	982 581
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>5 507 041</b>	<b>6 338 274</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 042 081	2 927 988
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>3 042 081</b>	<b>2 927 988</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>8 549 122</b>	<b>9 266 263</b>

### Summa Tillgångar

**353 863 062**      **361 987 251**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	230 105 755	230 105 755
Fond för yttre underhåll	2 862 691	1 785 997
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>232 968 446</b>	<b>231 891 752</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-65 924 190	-61 892 847
Årets resultat	-6 787 113	-2 954 649
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-72 711 303</b>	<b>-64 847 496</b>

### Summa Eget kapital

**160 257 143**      **167 044 256**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	150 154 718	151 639 700
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>150 154 718</b>	<b>151 639 700</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 900 000	39 515 018
Leverantörsskulder		621 580	819 392
Skatteskulder		60 334	34 924
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	211 780	257 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 657 507	2 676 356
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>43 451 201</b>	<b>43 303 295</b>

### Summa Skulder

**193 605 919**      **194 942 995**

### Summa Eget kapital och skulder

**353 863 062**      **361 987 251**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -3 585 578 -1 482 670

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 7 802 337 7 650 041

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**7 802 337 7 650 041**

Erhållen ränta 80 619 23 625

Erlagd ränta -3 193 624 -1 459 485

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 103 754 4 731 511**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 255 436 -112 517

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 674 394 -1 273 922

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**929 830 -1 386 439**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 033 583 3 345 072**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -395 288 -5 679 578

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-395 288 -5 679 578**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 2 345 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 100 000 -2 100 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-2 100 000 245 000**

## Årets kassaflöde

**-461 705 -2 089 506**

## Likvida medel vid årets början

**8 189 811 10 279 317**

## Likvida medel vid årets slut

**7 728 106 8 189 811**

**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 tkr

**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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 067 166	15 719 075
	Hyror bostäder	5 757 228	5 774 618
	Hyror lokaler	51 522	49 780
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 070 100	1 070 400
	Hyror övrigt	152 364	151 364
	Övriga primära intäkter	82 647	179 226
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>23 181 027</b>	<b>22 944 463</b>
	Avgiftsbortfall	-161 718	-43 907
	Hysesbortfall	-5 242	-2 900
	<i>Summa</i>	<b>-166 960</b>	<b>-46 807</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>23 014 067</b>	<b>22 897 656</b>
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 352 186	-2 578 783
	Snö och halk-bekämpning	-1 317 887	-1 451 886
	Reparationer	-1 824 817	-1 400 677
	Planerat underhåll	-1 258 306	-622 003
	Försäkringsskador	-1 253 811	-822 042
	Ei	-860 170	-823 750
	Uppvärmning	-2 842 211	-2 477 770
	Vatten	-2 522 209	-2 029 090
	Sophämtning	-603 733	-866 829
	Fastighetsförsäkring	-526 405	-459 655
	Kabel-TV och bredband	-717 197	-591 045
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-647 877	-622 467
	Förvaltningsavtalskostnader	-947 191	-958 055
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-17 674 001</b>	<b>-15 704 052</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-154 238	-154 728
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-100 579	-46 243
	Administrationskostnader	-249 814	-183 178
	Extern revision	-46 000	-37 750
	Konsultkostnader	0	-25 000
	Medlemsavgifter	-47 930	-47 930
	Föreningsverksamhet	-53 300	-34 124
	Övriga förvaltningskostnader	-152 804	-184 824
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-804 664</b>	<b>-713 778</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	426 000	320 636
	Revisionsarvode	7 430	5 000
	Övriga arvoden	14 860	10 000
	Sociala avgifter	135 762	100 154
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>584 052</b>	<b>435 790</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 254	2 995
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	78 364	20 631
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>80 619</b>	<b>23 625</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 278 205	-1 493 004
	Övriga räntekostnader	-3 949	-2 600
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 282 154</b>	<b>-1 495 604</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	308 629 592	307 226 013
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 551 162	87 551 162
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 456 673	4 456 673
	Omklassificering till byggnad, fasadprojekt	4 550 000	1 403 578
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>405 187 427</b>	<b>400 637 426</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 192 438	-44 542 397
	Årets avskrivningar	-7 802 337	-7 650 041
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-59 994 775</b>	<b>-52 192 438</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 192 652</b>	<b>348 444 988</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	198 000 000	198 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>198 000 000</b>	<b>198 000 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 276 000	0
	Årets investeringar	395 288	4 276 000
	Omklassificering till byggnad, fasadprojekt	-4 550 000	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>121 288</b>	<b>4 276 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 686 025	5 261 823
	Övriga fordringar	72 251	70 891
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>4 758 276</b>	<b>5 332 714</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	631 930	982 581
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>631 930</b>	<b>982 581</b>

<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Plusgiro/Bankgiro	59 072	21 270
Bankkonto 3	2 983 010	2 906 718
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>3 042 081</b>	<b>2 927 988</b>

<b>Not 13</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,77%	2025-05-20	74 979 123	500 000
Nordea	4,15%	2027-05-19	37 415 018	800 000
Nordea	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0
Nordea	0,48%	2024-06-10	37 600 000	800 000
			<b>189 054 718</b>	<b>2 100 000</b>

Långfristig del	150 154 718
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 600 000
Kortfristig del	38 900 000
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	2,05%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,77%	2025-05-20	74 979 123	500 000
Nordea	4,15%	2027-05-19	37 415 018	800 000
Nordea	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0
Nordea	0,48%	2024-06-10	37 600 000	800 000
			<b>189 054 718</b>	<b>2 100 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	37 600 000
Kortfristig del	38 900 000

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Depositioner	40 100	37 400
Momsskuld	15 224	21 132
Övriga kortfristiga skulder	156 456	199 073
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>211 780</b>	<b>257 605</b>



Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 012 418	1 865 122
	Upplupna räntekostnader	218 992	130 462
	Övriga upplupna kostnader	1 426 097	680 772
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 657 507</b>	<b>2 676 356</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 BRF Skarpöhöjden i Nacka, org.nr. 769611-7006

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Alberts  
Av föreningen vald revisor