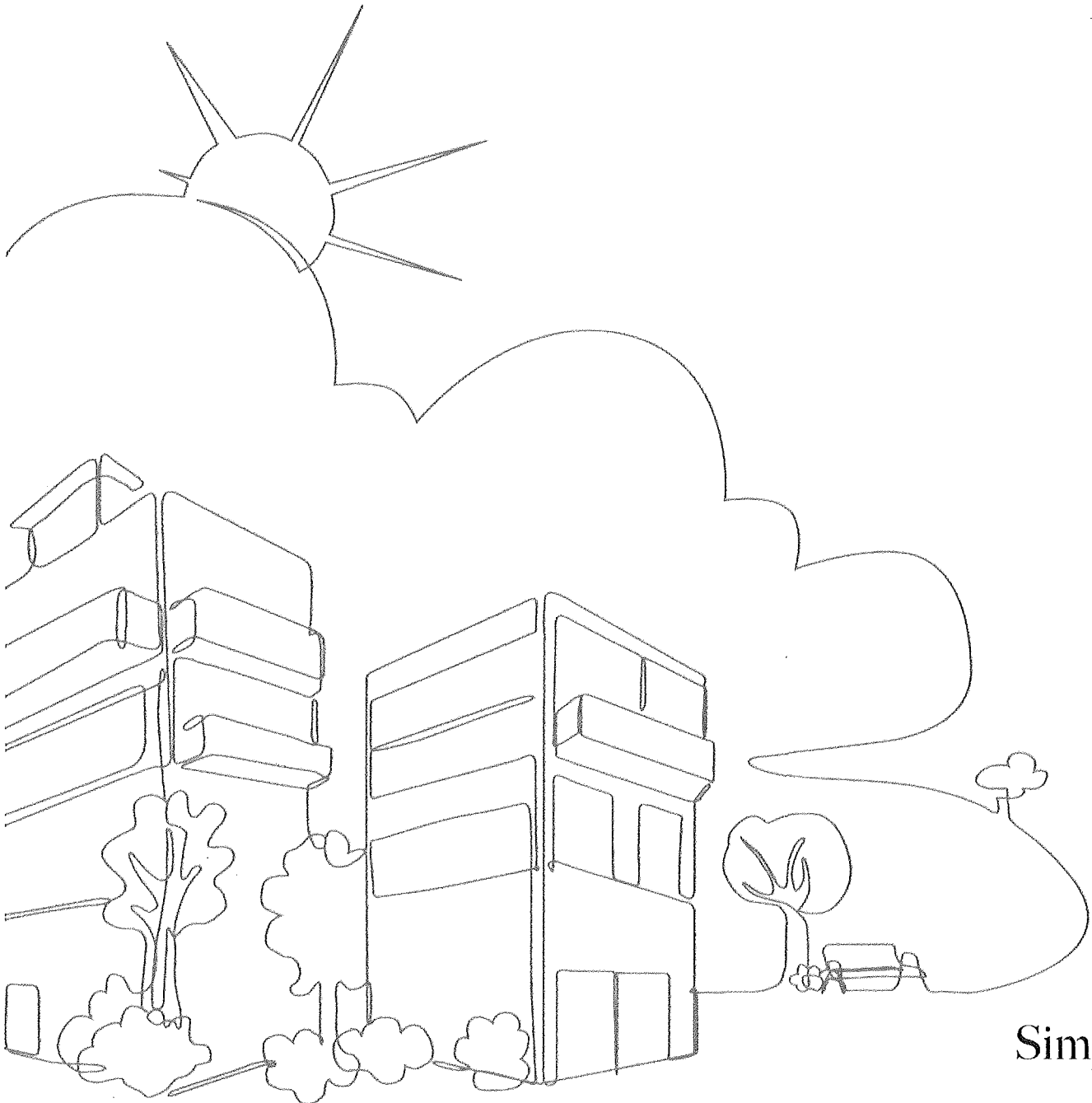


# Årsredovisning 2023

## Brf Skarpövägen

769625-6283



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Skarpövågen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplýsning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orminge 39:1	2013-11-28	Nacka

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus, parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga på adress Skarpövägen 1-23. Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971. Föreningen äger marken. Tomtarealen är 25 975 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 537 kvm, varav 16 419 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm lokalyta. I föreningen finns 22 besöksparkeringar, 75 parkeringsplatser och 98 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser

#### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	83 st
2 rum och kök	94 st
3 rum och kök	94 st

Per 2023-12-31 var 222 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 48 med hyresrätt. En lägenhet var vakant och kommer upplåtas med bostadsrätt under 2024.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring till fullvärde. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Styrelsens sammansättning

Magnus Plathin	Ordförande
Anita Lidestedt	Styrelseledamot
John Karlsson	Styrelseledamot
Karina Nordvall	Styrelseledamot
Mustafa Zeyad Khalaf Khalaf	Styrelseledamot
Ronny Nordvall	Styrelseledamot
Ulf Vallander	Suppleant

#### Valberedning

Ulf Vallander

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

#### Revisorer

Staffan Zander

Auktoriserad Revisor

Baker Tilly Mapema

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ny fasad och belysning tvättstugan  
Fortsatt arbete med OVK  
Installation ny hiss, Skarpövågen 13  
Mark och gårdsarbete, rensning av slänt bakom SK15-21  
Tättningsarbete garage  
Utbyte stegar och takluckor till samtliga hus
- 2022** ● Genomförd OVK med efterjusteringar  
Stamspolning samtliga byggnader  
Renovering av garage och parkeringsdäck  
Utbyte av samtliga entréportar, samt ny belysning vid entréerna  
Driftsättning av porttelefoni och portsystem  
Renovering av röda förrådet (Nr 2) samt upprustning av cykelförråd
- 2021-2022** ● Besiktning av skyddsrum samt upprustning
- 2021** ● Justering av radiatorer med utbyte av rörkoppel  
Renovering av röda förrådet
- 2020-2021** ● Reparation och återställning av vattenskadade lägenheter
- 2020** ● Efterjustering av bergvärmesystemet  
Diverse arbeten i trädgården och utemiljön
- 2019-2021** ● Renovering av föreningslokalen
- 2019-2020** ● Fortlöpande justering av fönster och dörrar
- 2019** ● Reparation och översyn av balkongpelare och plattor  
Installation bergvärme  
Spolning av utgående avloppsstammar

- 2018** ● Ventilation, besiktningsåtgärder  
Förtstående besiktningsarbeten fönster och balkongdörrar
- 2017** ● Balkonfrontsbyten  
Ventilationsbyte/projektering
- 2015-2016** ● Fönsterbyte
- 2014** ● Gårdsrenovering  
Renovering av ventilation

#### Planerade underhåll

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

- 2024** ● Fortsatt arbete med OVK  
Mark och asfaltsarbete från SK1 till SK21  
Arbete med asbetssanering  
Balkongbesiktning  
Påbörja utbyte av belysning i trapphus  
Fortsatt renovering vid behov av utgående avloppsstammar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Simpleko AB  
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel                                  Driftia AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är -4 186 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var -6 316 Kkr. Förändringen beror främst på lägre drifts- och underhållskostnader samt taxebundna kostnader under 2023. Föreningen hade även en intäkt under 2023 på 514 Kkr för elstöd som bidragit till en högre rörelseintäkter för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är elkostnaden, och den har under 2022 ökat med 10 %. Föreningens elkostnad avser både fastighetsel och el till bergvärmelanläggningen. Räntekostnaden för fastighetslånen har under år 2023 ökat. Förändringen är främst kopplad till en högre räntenivå under året. Med de extra amorteringarna på totalt 14,2 Mkr som skett i oktober och december 2023 har föreningen som mål att minska sina räntekostnader på sikt.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt och det gäller även kassaflödet från investeringsverksamheten. Föreningen har under året upplåtit 5 hyresrätter vilket inbringat 8 540 Kkr. Totalt har föreningen även amorterat 15 460 Kkr på sina fastighetslån.  
2023-01-01 genomfördes en avgiftshöjning om 2 % enligt plan.

#### Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med Driftia EL på grund av förändringar i elsäkerhetslagen.  
Kompletterande avtal med ENWA för kontinuerliga prover av dricksvatten.

#### Övriga uppgifter

Den 1 januari 2024 trädde lagen om hantering av matavfall i kraft. Nacka Kommun sökte dispens för hanteringen av detta. Denna dispens omfattar bl a alla Bostadsrättsföreningar i kommunen. Styrelsen påbörjade arbete och projektering för hantering av matavfall och andra fraktioner under 2023. Detta arbete förväntas vara klart innan 2026/2027 då lagen om fastighetsnära (FNI) insamling väntas träda i kraft.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 294 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 300 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser och 5 upplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2024. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2024.

#### Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 467 115	13 329 277	13 199 205	13 214 624
Resultat efter fin. poster	-4 186 498	-6 315 937	-445 400	-3 130 493
Soliditet (%)	56	53	53	52
Yttre fond	-	-	-	1 521 239
Taxeringsvärde	283 979 000	283 979 000	242 821 000	242 821 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	664	650	632	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	64,7	62,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 996	11 318	11 643	11 937
Skuldsättning per kvm	8 185	9 120	9 196	9 273
Sparande per kvm	47	83	189	267
Elkostnad per kvm totalyta, kr	182	164	114	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	79	74	-
Energikostnad per kvm	275	243	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,02	1,06	1,25
Räntekänslighet	15,05	17,42	18,41	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta. Föreningens fastighet värms med bergvärme och elkostnaden som avser detta är inkluderad i nyckletalet för elkostnad per kvm.

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

### Upplysning vid förlust

Under de senaste åren har vår förening genomfört flera strategiska investeringar för att förbättra vårt bostadsområde. Dessa investeringar har varit nödvändiga för att säkerställa att vårt gemensamma boende förblir attraktivt, tryggt och hållbart på lång sikt.

För att finansiera dessa investeringar har föreningen använt sparade medel och till viss del även lån. Samtidigt har styrelsen aktivt strävat efter att hålla våra avgifter på en låg nivå. Från 2021 har styrelsen årligen gjort en avgiftshöjning om 2 %, samt en höjning om 5.7 % från januari 2024. I samband med den senaste höjningen reglerades även avgiften för parkering och garageplatserna som varit oförändrade sedan 2015. Detta helt i linje med styrelsens långsiktiga plan och för att kunna tackla ökade kostnader, indexregleringar och inflation.

Vidare har styrelsen fokuserat på att minska vår skuldbörda genom att amortera lån. I slutet av 2023 gjorde föreningen stora amorteringar på två av våra lån för att minska vår långsiktiga finansiella risk och för att spara på framtida räntekostnader.

Det är viktigt att förstå att dessa åtgärder är en del av vårt ansvar gentemot föreningen och dess medlemmar på lång sikt. Även om det kan resultera i tillfälliga negativa siffror i våra ekonomiska rapporter, så är det ett tecken på att styrelsen agerar proaktivt för att säkra vår förening ekonomiskt och fortsätta förbättra vårt gemensamma boende.

De negativa resultat som kan ses i våra ekonomiska rapporter är alltså en följd av våra åtaganden för att förbättra och säkra vår förening på lång sikt. Styrelsen är övertygade om att dessa åtgärder kommer att gynna oss alla på sikt genom att skapa en stabil och attraktiv boendemiljö.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	199 239 529	-	4 357 841	203 597 370
Upplåtelseavgifter	15 694 743	-	4 182 159	19 876 902
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-34 712 499	-6 315 937	-	-41 028 436
Årets resultat	-6 315 937	6 315 937	-4 186 498	-4 186 498
<b>Eget kapital</b>	<b>173 905 836</b>	<b>0</b>	<b>4 353 502</b>	<b>178 259 337</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-41 028 436
Årets resultat	-4 186 498
<b>Totalt</b>	<b>-45 214 935</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	851 937
Att från yttre fond i anspråk ta	-851 937
Balanseras i ny räkning	-45 214 935
	<b>-45 214 935</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		13 467 115	13 329 277
Övriga rörelseintäkter		563 697	55 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 030 812</b>	<b>13 384 615</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-12 016 712	-14 593 404
Övriga externa kostnader	7	-689 169	-669 940
Personalkostnader	8	-337 522	-333 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 557 727	-2 553 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 601 130</b>	<b>-18 150 735</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 570 318</b>	<b>-4 766 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 645	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 631 825	-1 549 856
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 616 180</b>	<b>-1 549 817</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 186 498</b>	<b>-6 315 937</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 186 498</b>	<b>-6 315 937</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	298 564 005	300 074 737
Maskiner och inventarier	11	8 859 412	9 152 032
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>307 423 417</b>	<b>309 226 769</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>307 423 417</b>	<b>309 226 769</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		137 484	57 129
Övriga fordringar	12	44 822	38 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	656 256	644 228
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>838 562</b>	<b>740 332</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 480 564	18 314 845
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 480 564</b>	<b>18 314 845</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 319 126</b>	<b>19 055 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>316 742 543</b>	<b>328 281 946</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		223 474 272	214 934 272
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 474 272</b>	<b>214 934 272</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-41 028 436	-34 712 499
Årets resultat		-4 186 498	-6 315 937
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-45 214 935</b>	<b>-41 028 436</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>178 259 337</b>	<b>173 905 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	28 200 000	88 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 200 000</b>	<b>88 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		107 160 000	62 420 000
Leverantörsskulder		215 466	577 754
Skatteskulder		40 093	22 341
Övriga kortfristiga skulder	15	1 048 612	1 121 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 819 034	1 834 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>110 283 206</b>	<b>65 976 110</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>316 742 543</b>	<b>328 281 946</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 570 318	-4 766 120
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 557 727	2 553 684
	<b>987 409</b>	<b>-2 212 436</b>
Erhållen ränta	15 645	39
Erlagd ränta	-2 598 642	-1 549 856
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 595 588</b>	<b>-3 762 253</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 230	-60 271
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-466 088	171 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 159 906</b>	<b>-3 651 116</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-754 375	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-754 375</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	8 540 000	6 440 000
Amortering av lån	-15 460 000	-1 260 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-6 920 000</b>	<b>5 180 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 834 281</b>	<b>1 528 884</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>18 314 845</b>	<b>16 785 960</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 480 564</b>	<b>18 314 845</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skarpövägen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Installationer	2,5 - 10 %
Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	3,33 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	9 048 869	8 714 866
Övriga intäkter	61 718	44 317
Hysesintäkter, bostäder	3 712 064	3 890 713
Hysesintäkter, garage	407 400	404 600
Hysesintäkter, p-platser	192 373	194 153
Hysesintäkter, gemensamhetslokal	4 000	0
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	47 878	81 129
Hysesintäkter, Rationell Parkering	42 634	54 837
Elstöd	513 876	0
<b>Summa</b>	<b>14 030 812</b>	<b>13 384 615</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	5 125	10 856
Fastighetsskötsel	251 986	244 991
Fastighetsskötsel, extra	289 287	195 344
Jour och bevakning	53 725	27 730
Städning	496 816	326 983
Teknisk förvaltning	54 444	52 930
Besiktning och service	79 897	98 447
OVK	0	226 319
Yttre skötsel och snöröjning	1 087 460	984 067
<b>Summa</b>	<b>2 318 740</b>	<b>2 167 667</b>

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	804 347	1 218 155
Försäkringsskador	182 261	452 633
Planerat underhåll	2 414 180	5 130 527
<b>Summa</b>	<b>3 400 787</b>	<b>6 801 315</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	3 002 285	2 717 611
Vatten	1 550 609	1 306 229
Sophämtning	618 436	642 172
<b>Summa</b>	<b>5 171 330</b>	<b>4 666 012</b>

**NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	550 684	412 379
Kabel-TV och bredband	94 762	84 591
Fastighetsskatt	480 409	461 440
<b>Summa</b>	<b>1 125 855</b>	<b>958 410</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	10 702	80 586
Försäljningskostnader	187 720	117 260
Övriga förvaltningskostnader	74 200	89 646
Juridiska kostnader	18 625	5 000
Revisionsarvoden	34 884	33 594
Ekonomisk förvaltning	306 692	316 888
Konsultkostnader	46 999	18 281
Bankkostnad	9 347	8 685
<b>Summa</b>	<b>689 169</b>	<b>669 940</b>

**NOT 8, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	271 000	271 000
Löner	3 000	0
Sociala avgifter	63 522	62 707
<b>Summa</b>	<b>337 522</b>	<b>333 707</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 631 765	1 549 856
Övriga räntekostnader	60	0
<b>Summa</b>	<b>2 631 825</b>	<b>1 549 856</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	320 513 957	320 513 957
Årets inköp	754 375	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>321 268 332</b>	<b>320 513 957</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 439 220	-18 178 156
Årets avskrivning	-2 265 107	-2 261 064
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-22 704 327</b>	<b>-20 439 220</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>298 564 005</b>	<b>300 074 737</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 407 042</i>	<i>95 407 042</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	179 122 000	179 122 000
Taxeringsvärde mark	104 857 000	104 857 000
<b>Summa</b>	<b>283 979 000</b>	<b>283 979 000</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	10 169 144	10 169 144
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 169 144</b>	<b>10 169 144</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 017 112	-724 492
Avskrivningar	-292 620	-292 620
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 309 732</b>	<b>-1 017 112</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>8 859 412</b>	<b>9 152 032</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 020	38 975
Övriga fordringar	4 802	0
<b>Summa</b>	<b>44 822</b>	<b>38 975</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 391	72 493
Fastighetsskötsel	41 997	40 813
Försäkringspremier	472 954	438 156
Kabel-TV	24 708	23 257
Ekonomisk förvaltning	72 206	69 509
<b>Summa</b>	<b>656 256</b>	<b>644 228</b>

**NOT 14, SKULDER TILL**

<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,90 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,85 %	16 960 000	25 220 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,83 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,83 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2025-12-01	0,94 %	28 400 000	28 600 000
Stadshypotek AB			0	7 000 000
<b>Summa</b>			<b>135 360 000</b>	<b>150 820 000</b>
Varav kortfristig del:				
Amortering inom 12 månader			460 000	1 260 000
Lån för villkorsändring inom 12 månader			106 700 000	61 160 000
<b>Total kortfristig del</b>			<b>107 160 000</b>	<b>62 420 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 060 000 kr.

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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fond för inre underhåll	1 034 919	1 111 017
Skatt och sociala avgifter	1 842	0
Skuld till ekonomisk förvaltare	4 139	4 286
Övriga kortfristiga skulder	7 712	6 688
<b>Summa</b>	<b>1 048 612</b>	<b>1 121 991</b>

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 127	14 439
Fastighetsel	382 852	508 288
Räntor	248 484	215 301
Förutbetalda avgifter/hyror	1 119 571	1 095 996
<b>Summa</b>	<b>1 819 034</b>	<b>1 834 024</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	156 650 000	156 650 000

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

2024-01-01 genomfördes en avgiftshöjning om 5,7 % samt höjning av parkeringsplatsavgift med 50 kr per månad.

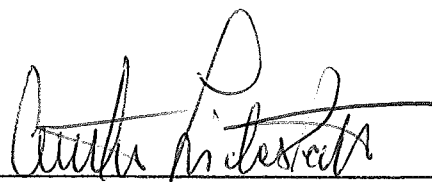
## Underskrifter

Saltsjö - Boo 2024-04-12

Ort och datum



Magnus Blathin  
Ordförande



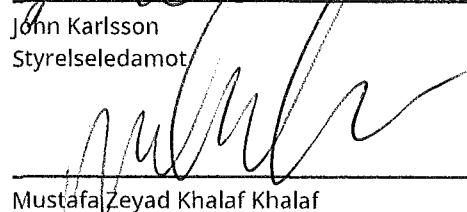
Anita Lidestedt  
Styrelseledamot



John Karlsson  
Styrelseledamot



Karina Nordvall  
Styrelseledamot

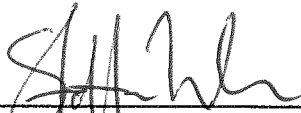


Mustafazeyad Khalaf Khalaf  
Styrelseledamot



Ronny Nordvall  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-12



Staffan Zander, Baker Tilly Mapema AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skarpövägen 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skarpövågen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

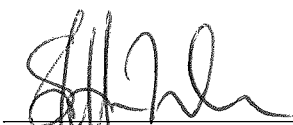
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 vi 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 vår 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.

Nacka strand 2024-04-12



Staffan Zander  
Auktoriserad revisor