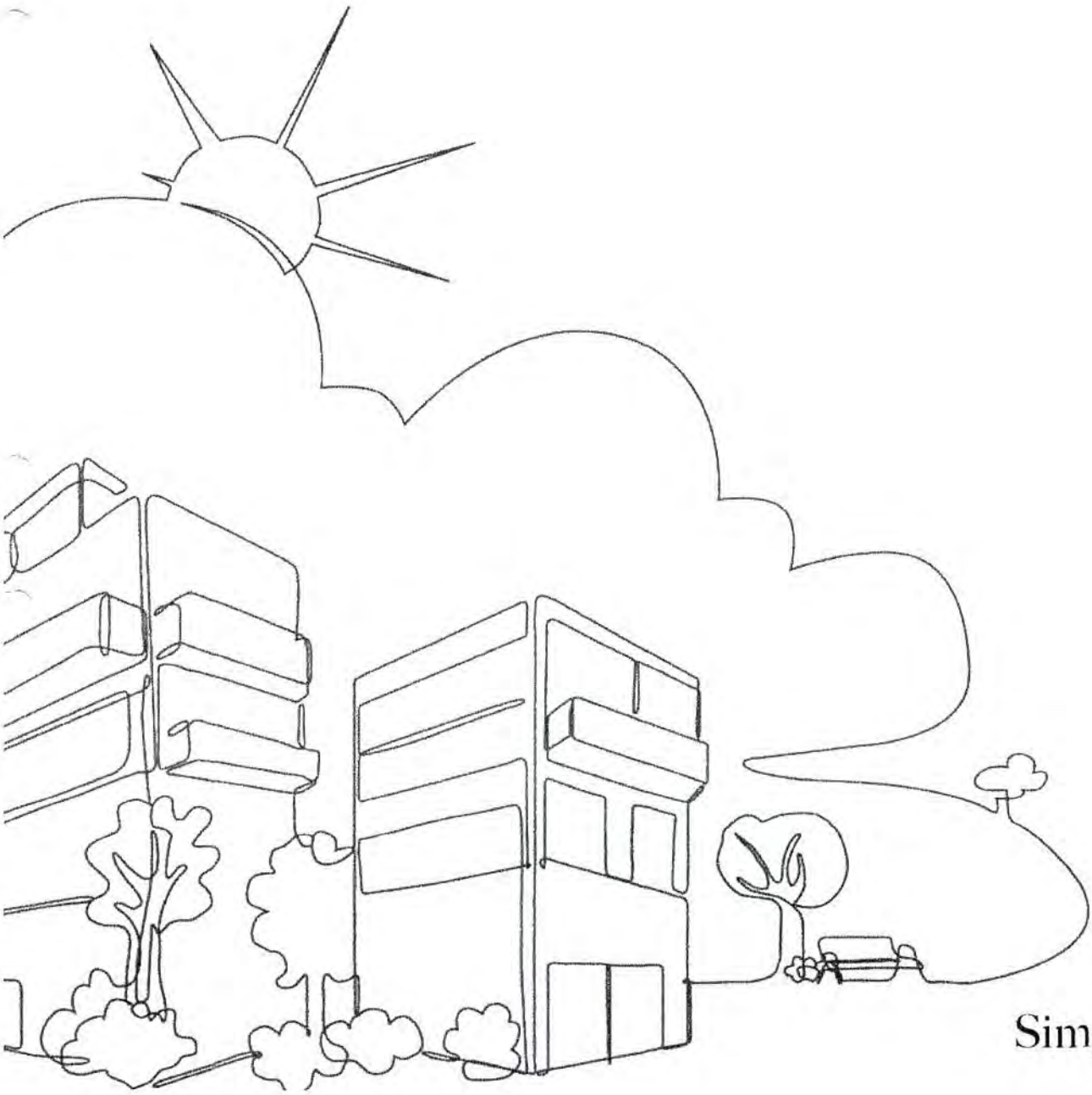
# Årsredovisning 2024
# Brf Skarpövägen

769625-6283



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skarpövägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 17**

# 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.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket.

### 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. Marken innehas med äganderätt, tomtarealen är 25 975 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 537 kvm. Föreningen har 45 hyreslägenheter och 226 bostadsrätter om totalt 16 419 kvm 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 |

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Magnus Plathin | Ordförande |
| Malin Lefvedahl | Styrelseledamot |
| Anita Lidestedt | Styrelseledamot |
| Mustafa Zeyad Khalaf Khalaf | Styrelseledamot |
| John Karlsson | Styrelseledamot tom. 2025-02-02 |
| Ulf Wallander | Suppleant |

### Valberedning

Charlotta Behm
Annette Tillenius
Claudio Santander

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

### Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

### Utförda historiska underhåll

**2024**
- Utbyte av belysning i trapphus
  Mark och asfaltsarbete från SK1 till SK21

**2023-2024**
- Ny fasad och belysning tvättstugan

**2023**
- Utbyte stegar och takluckor till samtliga hus
  Tätningsarbete garage
  Mark och gårdsarbete, rensning av slänt bakom SK15-21
  Installation ny hiss, Skarpövägen 13

**2022**
- Renovering av garage och parkeringsdäck
  Genomförd OVK med efterjusteringar
  Renovering av röda förrådet (Nr 2) samt upprustning av cykelförråd
  Driftsättning av porttelefoni och portsystem
  Utbyte av samtliga entréportar, samt ny belysning vid entréerna
  Stamspolning samtliga byggnader

**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

**2019-2021** • Renovering av föreningslokalen

**2019-2020** • Fortlöpande justering av fönster och dörrar

**2019** • Installation bergvärme
Reparation och översyn av balkongpelare och plattor

**2018** • Fortlöpande besiktningsarbeten fönster och balkongdörrar
Ventilation, besiktningsåtgärder

**2017** • Ventilationsbyte/projektering
Balkongfrontsbyten

**2015-2016** • Fönsterbyte

**2014** • Renovering av ventilation
Gårdsrenovering

### Planerade underhåll

**2025** • Tätskikt garage
Löpande arbete med utgående avloppstammar
Återställa väggarna i trapphus (målning)
Balkongbesiktning
Arbete med asbetssanering
OVK-besiktning

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel | Driftia AB |
| Mark- och vinterunderhåll | (AFF) Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5,7 % fr o m januari 2024.

Föreningens resultat för år 2024 är -3 634 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2023 som var -4 187 Kkr. Förändringen beror främst på lägre rörelsekostnader under 2024. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden för fastighetslånen har under 2024 ökat. Förändringen är främst kopplad till en högre räntenivå under året.

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 Föreningen har under året upplåtit hyresrätter vilket inbringat 6 340 Kkr vilket gör att det totala kassaflödet är positivt. Totalt har föreningen även amorterat 460 Kkr på sina fastighetslån.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 299 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 298 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser och 3 upplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 470 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2025. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 588 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2025.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 14 155 243 | 13 467 115 | 13 329 277 | 13 199 205 |
| Resultat efter fin. poster | -3 634 037 | -4 186 498 | -6 315 937 | -445 400 |
| Soliditet (%) | 57 | 56 | 53 | 53 |
| Yttre fond | - | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 283 979 000 | 283 979 000 | 283 979 000 | 242 821 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 701 | 664 | 650 | 632 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 67,7 | 64,0 | 64,7 | 62,3 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 822 | 9 996 | 11 318 | 11 643 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 8 216 | 8 185 | 9 120 | 9 196 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 54 | 47 | 83 | 189 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 146 | 182 | 164 | 114 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 116 | 94 | 79 | 74 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 262 | 275 | 243 | 187 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,23 | 1,84 | 1,02 | 1,06 |
| Räntekänslighet (%) | 14,02 | 15,06 | 17,42 | 18,41 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat för året med -3 634 Kkr. I detta ingår det avskrivningar som inte påverkar kassan samt underhållskostnader som är finansierade av sparade medel. Tar man hänsyn till de posterna skulle föreningen gjort ett positivt resultat med 885 Kkr.

Föreningen har under 2024 upplåtit hyresrätter för 6,3 Mkr vilket har inneburit ett extra tillskott till kassan. Amorteringar på fastighetslån har skett med 460 Kkr. Det totala kassaflödet för 2024 var positivt med 5,1 Mkr.

## Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 203 597 370 | - | 3 278 819 | 206 876 189 |
| Upplåtelseavgifter | 19 876 902 | - | 3 061 181 | 22 938 083 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | -41 028 436 | -4 186 498 | - | -45 214 935 |
| Årets resultat | -4 186 498 | 4 186 498 | -3 634 037 | -3 634 037 |
| **Eget kapital** | **178 259 337** | **0** | **2 705 963** | **180 965 300** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -45 214 935 |
| Årets resultat | -3 634 037 |
| **Totalt** | **-48 848 972** |

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 | -48 848 972 |
| | **-48 848 972** |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 14 155 243 | 13 467 115 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 61 423 | 563 697 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **14 216 666** | **14 030 812** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -11 197 699 | -12 016 712 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -783 573 | -689 169 |
| Personalkostnader | 10 | -336 315 | -337 522 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 593 056 | -2 557 727 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-14 910 642** | **-15 601 130** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-693 976** | **-1 570 318** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 77 031 | 15 645 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -3 017 092 | -2 631 825 |
| **Summa finansiella poster** | | **-2 940 061** | **-2 616 180** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-3 634 037** | **-4 186 498** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-3 634 037** | **-4 186 498** |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 296 263 569 | 298 564 005 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 8 566 792 | 8 859 412 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **304 830 361** | **307 423 417** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **304 830 361** | **307 423 417** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 169 510 | 137 484 |
| Övriga fordringar | 14 | 40 831 | 44 822 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 527 028 | 656 256 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **737 369** | **838 562** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 13 570 943 | 8 480 564 |
| **Summa kassa och bank** | | **13 570 943** | **8 480 564** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **14 308 312** | **9 319 126** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **319 138 673** | **316 742 543** |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 229 814 272 | 223 474 272 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **229 814 272** | **223 474 272** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -45 214 935 | -41 028 436 |
| Årets resultat | | -3 634 037 | -4 186 498 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-48 848 972** | **-45 214 935** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **180 965 300** | **178 259 337** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 30 000 000 | 28 200 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **30 000 000** | **28 200 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 104 900 000 | 107 160 000 |
| Leverantörsskulder | | 438 675 | 215 466 |
| Skatteskulder | | 47 396 | 40 093 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 043 454 | 1 048 612 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 1 743 848 | 1 819 034 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **108 173 373** | **110 283 206** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **319 138 673** | **316 742 543** |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-693 976** | **-1 570 318** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 2 593 056 | 2 557 727 |
| | **1 899 080** | **987 409** |
| Erhållen ränta | 77 031 | 15 645 |
| Erlagd ränta | -2 978 404 | -2 598 642 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-1 002 293** | **-1 595 588** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 101 193 | -98 230 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 111 479 | -466 088 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-789 621** | **-2 159 906** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -754 375 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **-754 375** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Bundet eget kapital | 6 340 000 | 8 540 000 |
| Amortering av lån | -460 000 | -15 460 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **5 880 000** | **-6 920 000** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **5 090 379** | **-9 834 281** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **8 480 564** | **18 314 845** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **13 570 943** | **8 480 564** |

# 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 - 8,33 % |
| 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 1 630 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, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 9 678 620 | 9 048 869 |
| Övriga intäkter | 35 088 | 54 531 |
| Hyresintäkter, bostäder | 3 672 116 | 3 712 064 |
| Hyresintäkter, garage | 463 800 | 407 400 |
| Hyresintäkter, p-platser | 242 650 | 192 373 |
| Hyresintäkter, gemensamhetslokal | 5 800 | 4 000 |
| Pantsättnings-, överlåtelse och andrahandsuthyrningsavgifter | 57 169 | 47 878 |
| **Summa** | **14 155 243** | **13 467 115** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | -9 | 7 188 |
| Hyresintäkter, Rationell Parkering | 61 431 | 42 634 |
| Elstöd | 0 | 513 876 |
| **Summa** | **61 423** | **563 697** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Vidarefakturerade kostnader | 0 | 5 125 |
| Fastighetsskötsel | 288 959 | 251 986 |
| Fastighetsskötsel, extra | 261 152 | 289 287 |
| Jour och bevakning | 27 219 | 53 725 |
| Städning | 438 721 | 496 816 |
| Teknisk förvaltning | 62 445 | 54 444 |
| Besiktning och service | 172 438 | 79 897 |
| Yttre skötsel och snöröjning | 778 802 | 1 087 460 |
| **Summa** | **2 029 736** | **2 318 740** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparationer | 996 097 | 804 347 |
| Försäkringsskador | 137 304 | 182 261 |
| **Summa** | **1 133 401** | **986 608** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Planerat underhåll | 1 926 230 | 2 414 180 |
| **Summa** | **1 926 230** | **2 414 180** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 2 400 306 | 3 002 285 |
| Vatten | 1 905 299 | 1 550 609 |
| Sophämtning | 637 653 | 618 436 |
| **Summa** | **4 943 258** | **5 171 330** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 572 140 | 550 684 |
| Kabel-TV och bredband | 101 414 | 94 762 |
| Fastighetsskatt | 491 520 | 480 409 |
| **Summa** | **1 165 074** | **1 125 855** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 5 901 | 10 702 |
| Försäljningskostnad | 166 270 | 187 720 |
| Övriga förvaltningskostnader | 104 756 | 74 200 |
| Juridiska kostnader | 141 826 | 18 625 |
| Revisionsarvoden | 33 338 | 34 884 |
| Ekonomisk förvaltning | 305 984 | 306 692 |
| Konsultkostnader | 15 572 | 46 999 |
| Bankkostnad | 9 926 | 9 347 |
| **Summa** | **783 573** | **689 169** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 270 000 | 271 000 |
| Löner | 423 | 3 000 |
| Sociala avgifter | 65 892 | 63 522 |
| **Summa** | **336 315** | **337 522** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 017 092 | 2 631 765 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 60 |
| **Summa** | **3 017 092** | **2 631 825** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 321 268 332 | 320 513 957 |
| Årets inköp | 0 | 754 375 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **321 268 332** | **321 268 332** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -22 704 327 | -20 439 220 |
| Årets avskrivning | -2 300 436 | -2 265 107 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-25 004 763** | **-22 704 327** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **296 263 569** | **298 564 005** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *95 407 042* | *95 407 042* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 179 122 000 | 179 122 000 |
| Taxeringsvärde mark | 104 857 000 | 104 857 000 |
| **Summa** | **283 979 000** | **283 979 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 10 169 144 | 10 169 144 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **10 169 144** | **10 169 144** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -1 309 732 | -1 017 112 |
| Avskrivningar | -292 620 | -292 620 |
| **Utgående avskrivning** | **-1 602 352** | **-1 309 732** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **8 566 792** | **8 859 412** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 40 831 | 40 020 |
| Övriga fordringar | 0 | 4 802 |
| **Summa** | **40 831** | **44 822** |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 28 552 | 44 391 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 41 997 |
| Försäkringspremier | 399 623 | 472 954 |
| Kabel-TV | 23 954 | 24 708 |
| Ekonomisk förvaltning | 74 899 | 72 206 |
| **Summa** | **527 028** | **656 256** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2026-12-01 | 2,88 % | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-03-03 | 3,60 % | 16 700 000 | 16 960 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-03-03 | 3,58 % | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-12-01 | 2,89 % | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-12-01 | 0,94 % | 28 200 000 | 28 400 000 |
| **Summa** | | | **134 900 000** | **135 360 000** |
| Varav kortfristig del | | | 104 900 000 | 107 160 000 |

Amortering inom 12 månader: 460 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 600 000 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 17, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fond för inre underhåll | 1 023 890 | 1 034 919 |
| Skatt och sociala avgifter | 0 | 1 842 |
| Skuld till ekonomisk förvaltare | 3 051 | 4 139 |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 513 | 7 712 |
| **Summa** | **1 043 454** | **1 048 612** |

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 314 | 68 127 |
| El | 261 029 | 382 852 |
| Räntor | 287 172 | 248 484 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 185 333 | 1 119 571 |
| **Summa** | **1 743 848** | **1 819 034** |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 156 650 000 | 156 650 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % fr o m februari 2025

## Underskrifter

Denna årsredovisning är ~~elektroniskt~~ signerad ~~den dag som framgår av den elektroniska underskriften.~~ 20250415

Nacka kommun

Anita Lidestedt
Styrelseledamot

Magnus Plathin
Ordförande

Malin Lefvedahl
Styrelseledamot

Mustafa Zeyad Khalaf Khalaf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ~~den dag som framgår av den elektroniska underskriften.~~ 2025-04-15

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
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 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 2024-12-31 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 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. 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 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 Skarpövägen för räkenskapsåret 2024 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 2025-04-15

Bakertilly mapema

Staffan Zander
Auktoriserad revisor