

Årsredovisning 2022

Brf Skarpövägen

769625-6283



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKARPÖVÄGEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-31. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Nacka Orminge 39:1 i Nacka kommun förvärvades 2013-11-28. 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 2022-12-31 var 217 av dessa lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 51 med hyresrätt. Tre lägenheter var vakanta och kommer upplåtas med bostadsrätt under 2023.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB till fullvärde. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Magnus Plathin	Ledamot/Ordförande
John Karlsson	Ledamot/Sekreterare
Anita Lidestedt	Ledamot
Karina Nordvall	Ledamot
Ronny Nordvall	Ledamot
Ulf Wallander*	Suppleant

* Ulf Wallander valdes även på stämman till valberedning.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. 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. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

Utförda historiska underhåll

Mer information och kontinuerligt uppdaterad lista kring utförda underhåll kan läsas på föreningens hemsida.

2014	Gårdsrenovering
2014	Renovering av ventilation
2015-2016	Fönsterbyte
2017	Balkongfrontsbyten
2018	Ventilation, besiktningsåtgärder
2018	Fortlöpande besiktningsarbeten fönster och balkongdörrar
2019	Reparation och översyn av balkongpelare och plattor
2019	Installation bergvärme
2019	Spolning av utgående avloppsstammar
2019-2020	Renovering av föreningslokalen
2019-2020	Fortlöpande justering av fönster och dörrar
2020	Installation och driftsättning av nytt tvättstugesystem (Axema)
2020	Efterjustering av bergvärmesystemet
2020	Genomgång, injustering och byte av handrattar på radiatorer
2020	Diverse arbeten i trädgård och utemiljön
2020-2021	Reparation och återställning av vattenskadade lägenheter
2021	Renovering av föreningslokalen
2021	Justering av radiatorer med utbyte av rörkoppel

2021 Besiktning av skyddsrum
2021 Renovering av röda förrådet

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

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Driftia AB
Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Markskötsel och snöröjning / vinterunderhåll AFF

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är -6 316 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2021 som var -445 Kkr. Förändringen beror främst på högre drifts- och underhållskostnader samt taxebundna kostnader under 2022.

Föreningens enskilt största kostnadspost är elkostnaden, och den har under 2022 ökat med 45 % på grund av det ökade elpriset på marknaden. Räntekostnaden för fastighetslånen har under år 2022 minskat. Förändringen är främst kopplad till en något minskad räntenivå under året samt föreningens löpande amorteringar.

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 positivt kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt, men föreningen har under året upplåtit hyresrätter vilket inbringat 6 440 Kkr. Totalt har föreningen även amorterat 1,26 Mkr.

Årsavgifterna höjdes i januari 2022 med 2 %. I samband med budgetarbete för 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2 % som gäller from. januari 2023.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret där hela kostnaden har belastat resultatet:

Upprustning av cykelförråd
Större markarbeten i området, nya planteringar och träd etc
Driftsättning av porttelefoni och portsystem

Utbyte av samtliga entréportar, samt ny belysning vid entréerna
Byte av lås och passagesystem till samtliga soprum samt källare
Renovering av röda förrådet (Nr 2)
Genomförd OVK med efterjusteringar
Upprustning av skyddsrum
Hantering och åtgärder av vattenläckor
Stamspolning samtliga byggnader
Renovering av garage och parkeringsdäck

Planerat underhåll

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 4 300 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Ny fasad och renovering, tvättstugan	2023	
Asbestsanering vid behov	2023	
Upprustning av trapphus, byte av belysning	2023	
Mark och gårdsarbete, vägen från SK1 mot SK21	2023	
Fortsatt arbete med OVK	2023	
Balkongbesiktning	2023	
Hissbyte SK13	2023	
Fortsatt renovering av utgående avloppsstammar (årligt arbete)	2022-2024	
Total uppskattad kostnad:		4 300

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 296 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 295 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse och 3 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2023. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 329 277	13 199 205	13 214 624	13 090 865
Resultat efter fin. poster	-6 315 937	-445 400	-3 130 493	-1 541 472
Soliditet, %	53	53	52	51
Yttre fond	-	-	1 521 239	2 460 252
Taxeringsvärde	283 979 000	242 821 000	242 821 000	242 821 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	647	634	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 198	11 642	11 937	12 127
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,06	1,25	1,40
Belåningsgrad, %	50,26	50,30	50,34	50,38

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	196 335 319	-	2 904 210	199 239 529
Upplåtelseavgifter	12 158 953	-	3 535 790	15 694 743
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-34 267 099	-445 400	-	-34 712 499
Årets resultat	-445 400	445 400	-6 315 937	-6 315 937
Eget kapital	173 781 773	0	124 063	173 905 836

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 712 499
Årets resultat	-6 315 937
Totalt	<u><u>-41 028 436</u></u>

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	-41 028 436
	<u><u>-41 028 436</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 329 277	13 199 205
Rörelseintäkter		55 338	64 763
Summa rörelseintäkter		13 384 615	13 263 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-14 593 404	-8 250 084
Övriga externa kostnader	7	-669 940	-958 820
Personalkostnader	8	-333 707	-337 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 553 684	-2 548 398
Summa rörelsekostnader		-18 150 735	-12 094 678
RÖRELSERESULTAT		-4 766 120	1 169 290
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 549 856	-1 614 690
Summa finansiella poster		-1 549 817	-1 614 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 315 937	-445 400
ÅRETS RESULTAT		-6 315 937	-445 400

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	300 074 737	302 335 801
Maskiner och inventarier	11	9 152 032	9 444 652
Summa materiella anläggningstillgångar		309 226 769	311 780 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		309 226 769	311 780 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		57 129	113 462
Övriga fordringar	12	38 975	19 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	644 228	547 575
Summa kortfristiga fordringar		740 332	680 061
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 314 845	16 785 960
Summa kassa och bank		18 314 845	16 785 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 055 177	17 466 021
SUMMA TILLGÅNGAR		328 281 946	329 246 475

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		214 934 272	208 494 272
Summa bundet eget kapital		214 934 272	208 494 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 712 499	-34 267 099
Årets resultat		-6 315 937	-445 400
Summa fritt eget kapital		-41 028 436	-34 712 499
SUMMA EGET KAPITAL		173 905 836	173 781 773
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	88 400 000	113 820 000
Summa långfristiga skulder		88 400 000	113 820 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder	15	1 121 991	1 207 540
Skulder till kreditinstitut		62 420 000	38 260 000
Leverantörsskulder		577 754	421 751
Skatteskulder		22 341	18 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 834 024	1 736 698
Summa kortfristiga skulder		65 976 110	41 644 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 281 946	329 246 475

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	16 785 960	8 287 874
Resultat efter finansiella poster	-6 315 937	-445 400
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 553 684	2 548 398
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-3 762 253	2 102 998
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 271	26 880
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	171 408	369 458
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-3 651 115	2 499 336
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-97 250
Kassaflöde från investeringar	0	-97 250
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	6 440 000	7 356 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 260 000	-1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 180 000	6 096 000
Årets kassaflöde	1 528 885	8 498 086
Likvida medel vid årets slut	18 314 845	16 785 960

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.

Redovisning av intäkter

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

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 %
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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, Rationell Parkering	54 837	61 449
Hysesintäkter, bostäder	3 890 713	4 117 537
Hysesintäkter, garage	404 600	403 313
Hysesintäkter, p-platser	194 153	192 029
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	81 129	98 915
Årsavgifter, bostäder	8 714 866	8 321 002
Övriga intäkter	44 317	69 722
Summa	13 384 615	13 263 968

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	98 447	87 113
Energideklaration	0	30 800
Fastighetsskötsel	244 991	238 376
Fastighetsskötsel, extra	195 344	0
Jour och bevakning	27 730	63 511
OVK	226 319	0
Radonmätning	0	43 963
Städning	326 983	289 969
Teknisk förvaltning	52 930	51 501
Vidarefakturerade kostnader	10 856	0
Yttre skötsel och snöröjning	984 067	692 508
Summa	2 167 667	1 497 740

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Försäkringsskador	452 633	143 571
Planerat underhåll	5 130 527	1 029 759
Reparationer	1 218 155	904 336
Summa	6 801 315	2 077 666

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	2 717 611	1 879 748
Sophämtning	642 172	632 147
Vatten	1 306 229	1 218 607
Summa	4 666 012	3 730 502

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	412 379	416 221
Fastighetsskatt	461 440	443 598
Kabel-TV och bredband	84 591	84 357
Summa	958 410	944 176

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnad	8 685	11 545
Ekonomisk förvaltning	316 888	301 638
Förbrukningsmaterial	80 586	23 624
Försäljningskostnader	117 260	201 466
Inkassokostnad	0	47 879
Juridiska kostnader	5 000	0
Konsultkostnader	18 281	196 110
Kundförluster	0	51 836
Revisionsarvoden	33 594	33 644
Övriga förvaltningskostnader	89 646	91 079
Summa	669 940	958 820

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	62 707	66 376
Styrelsearvoden	271 000	271 000
Summa	333 707	337 376

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 549 856	1 614 299
Övriga räntekostnader	0	391
Summa	1 549 856	1 614 690

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	320 513 957	320 513 957
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>320 513 957</u>	<u>320 513 957</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 178 156	-15 919 072
Årets avskrivning	-2 261 064	-2 259 084
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-20 439 220</u>	<u>-18 178 156</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>300 074 737</u>	<u>302 335 801</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	95 407 042	95 407 042
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 122 000	141 964 000
Taxeringsvärde mark	104 857 000	100 857 000
Summa	283 979 000	242 821 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 169 144	10 071 894
Inköp	0	97 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>10 169 144</u>	<u>10 169 144</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-724 492	-435 178
Avskrivningar	-292 620	-289 314
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 017 112</u>	<u>-724 492</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 152 032</u>	<u>9 444 652</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	38 975	19 024
Summa	38 975	19 024

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	69 509	65 792
Fastighetsskötsel	40 813	39 840
Försäkringspremier	438 156	347 226
Kabel-TV	23 257	19 388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 493	75 329
Summa	644 228	547 575

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,90 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	1,37 %	25 220 000	25 480 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	3,23 %	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 %	28 600 000	28 800 000
Stadshypotek AB	2023-01-19	3,10 %	7 000 000	7 800 000
Summa			150 820 000	152 080 000

Kortfristig del:

<i>Amortering inom 12 månader</i>	<i>1 260 000</i>	<i>1 260 000</i>
<i>Lån för villkorsändring inom 12 månader</i>	<i>61 160 000</i>	<i>37 000 000</i>
Total kortfristig del	62 420 000	38 260 000

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Fond för inre underhåll	1 111 017	1 201 194
Skuld till ekonomisk förvaltare	4 286	4 311
Övriga kortfristiga skulder	6 688	2 035
Summa	1 121 991	1 207 540

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsel	508 288	479 450
Förutbetalda avgifter/hyror	1 095 996	1 105 830
Räntor	215 301	136 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 439	14 674
Summa	1 834 024	1 736 698

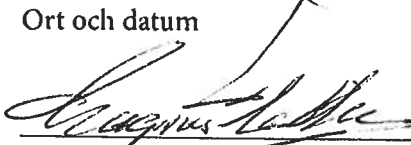
Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	156 650 000	156 650 000
Summa	156 650 000	156 650 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen har under 2022 inlett dialoger och tagit konsultation av flera parter rörande installation av smarta laddstolpar (för el-fordon). Detta arbete kommer fortsätta under 2023 och förhoppningen är att under verksamhetsåret kunna ha en tydligare plan och väg framåt. Styrelsen kommer inleda dialoger med entreprenör rörande digitalt system för garageportarna, sammankopplat med redan befintligt system. Styrelsen kommer även konsultera med Nacka Kommun och eventuella underleverantörer rörande en framtida installation av molucker för källsortering.

SALIS AB - Box, 2023 - 03 - 17

Ort och datum



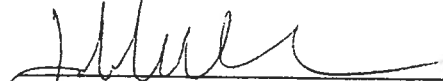
Magnus Platfin

Ordförande



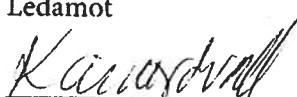
Anita Lidestedt

Ledamot



John Karlsson

Ledamot



Karina Nordvall


Ledamot



Ronny Nordvall

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 20



Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skarpövågen
Org.nr 769625-6283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skarpövågen för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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:

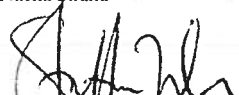
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. 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 20230520


Staffan Zander
Auktoriserad revisor