

Årsredovisning 2025

Brf Skarpövägen

769625-6283



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skarpövägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Orminge 39:1	2013	Nacka

Föreningens fastighet består av 11 flerbostadshus, parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga på adress Skarpövågen 1-23. Marken innehas med äganderätt, tomtarealen är 25 975 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971.

Föreningen har 44 hyreslägenheter och 227 bostadsrätter om totalt 16 419 kvm, lokalyta om 90 kvm samt garageyta om 1 470 kvm. Fastighetens totalyta är 17 979 kvm.

I föreningen finns 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

Mustafa Zeyad Khalaf	Ordförande
Annette Alsterholt	Vice ordförande
Malin Lefvedahl	Styrelseledamot
Christoffer Leon	Styrelseledamot
Zila Surchi	Styrelseledamot
Magnus Plathin	Suppleant
Ulf Wallander	Suppleant

Valberedning

Styrelsen utgör valberedningen

Firmateckning

Föreningens firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. Beslut om placering av fastighetsboxar samt anläggning av flera parkeringsplatser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2104. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2014	● Gårdsrenovering
2015-2016	● Fönsterbyte
2017	● Ventilationsbyte/projektering Balkongfrontsbyten
2018	● Fortlöpande besiktningsarbeten fönster och balkongdörrar
2019	● Reparation och översyn av balkongpelare och plattor Installation bergvärme
2019-2021	● Renovering av föreningslokalen
2020	● Efterjustering av bergvärmesystemet

- 2020-2021** ● Reparation och återställning av vattenskadade lägenheter
- 2021** ● Renovering av röda förrådet
Justering av radiatorer med utbyte av rörkoppel
- 2022** ● Renovering av garage och parkeringsdäck
Stampolning samtliga byggnader
Utbyte av samtliga entréportar, samt ny belysning vid entréerna
Driftsättning av porttelefoni och portsystem
Renovering av röda förrådet (Nr 2) samt upprustning av cykelförråd
- 2023** ● Installation ny hiss, Skarpövägen 13
Mark och gårdsarbete, rensning av slänt bakom SK15-21
Tättningsarbete garage
Utbyte stegar och takluckor till samtliga hus
- 2023-2024** ● Ny fasad och belysning tvättstugan
- 2024** ● Mark och asfaltsarbete från SK1 till SK21
Byte av belysning i trapphus
- 2025** ● Fasadvätt av garaget
Återställa väggarna i trapphus (målning)
Renovering av stentrappa vid tvättstugan
Besiktning av skyddsrummen
Trädbeskärning
Invändig renovering och uppfräschning av tvättstugan
Installation av fastighetsboxar för gemensam postmottagning
Tätning av samlingsbrunnarna till bergvärmeanläggningen
OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Byggnation och driftsättning av anläggning för fastighetsnära insamling (FNI)
Anläggning av nya parkeringsplatser och laddstolpar
Spolning av avloppstammar
Besiktning av garaget
Besiktning av hyreslägenheter
Balkongbesiktning
Åtgärder för återladdning av energihål/borrhål för bergvärmen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Mark- och vinterunderhåll	XLNT
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Driftia AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har styrelsens arbete fortsatt präglas av ett helhetsperspektiv på fastighetens utveckling, med fokus på stabil drift, långsiktigt underhåll och en hållbar ekonomi. Parallellt har vi arbetat med att förbättra struktur, kommunikation och administrativa processer.

Under året infördes Boappa som gemensam kommunikationsplattform. Plattformen har gjort det möjligt att nå ut med information snabbare, föra dialog när det behövs och hantera bokning av föreningslokalen digitalt. Föreningens hemsida uppdaterades och kompletterades med mer information för att öka tillgängligheten.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har bedrivits löpande under året som en del av föreningens ordinarie förvaltningsarbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är -2 755 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2024 som var -3 634 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar på 2 575 Kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Räntekostnaden för fastighetslånen har under 2025 ökat. Förändringen är främst kopplad till en något högre snittränta under året.

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 positivt. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt vilket inbringat 1 600 Kkr vilket bidragit till att det totala kassaflödet är positivt. Totalt har föreningen även amorterat 460 Kkr på sina fastighetslån.

Avgifterna höjdes med 5 % från och med den 1 februari 2025. I samband med detta justerades även parkeringsavgifterna med 50 kronor per plats/månad. Justeringarna genomfördes som en del av arbetet med att anpassa föreningens intäkter till det allmänna kostnadsläget och skapa långsiktig ekonomisk balans.

Under året flyttades fyra av föreningens fem fastighetslån från Handelsbanken till Nordea till en lägre räntenivå.

Föreningen har även sett över ekonomin i stort och arbetat med att förbättra avkastningen på likvida medel genom placeringar på räntebärande konton.

Förändringar i avtal

Byte av leverantör för markskötsel genomfördes under året. Beslutet grundades främst på kvalitetsaspekter, men innebar även kostnadsbesparingar.

Avtal för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning omförhandlades. Uppdragets omfattning sågs över och anpassades till nuvarande tekniska förutsättningar och garantivillkor.

Även avtal för städning och utemiljö strukturerades om. Genom ett mer heltäckande avtal har arbetet samlats i en tydligare helhet, vilket minskar behovet av tilläggsbeställningar och ger bättre framförhållning.

Övriga uppgifter

Vid extra föreningsstämma den 21 oktober 2025 beslutades om anläggande av nya parkeringsplatser med laddmöjlighet i anslutning till den kommande anläggningen för fastighetsnära insamling (FNI). Under året påbörjades projekteringen. Markarbetet planeras att påbörjas under april 2026.

Upphandling och installation av fastighetsboxar för gemensam postmottagning genomfördes under året. Driftsättning planeras till januari 2026.

Under året genomfördes målning och uppfräschning av samtliga trapphus som en del av återställandet av trapphusen efter bytet av belysning i slutet av 2024, samt för att förbättra den gemensamma miljön.

Den gemensamma tvättstugan rustades upp invändigt. Arbetet omfattade lagning och målning av väggar, byte av innerdörrar, förbättrad belysning samt rengöring och injustering av ventilationen. Tre tidigare mangelrum öppnades upp och gjordes om till postrum. Toaletten fräschades upp och en central återvinningsstation installerades.

Stentrappan vid tvättstugan renoverades av säkerhetsskäl. Fasadvätt av garaget genomfördes som förebyggande underhåll. Trädbeskrning samt årlig gårds- och källarrensning utfördes enligt plan.

En genomgång och analys av bergvärmeanläggningen genomfördes mot bakgrund av återkommande driftlarm. Arbetet har syftat till att säkerställa stabil drift samt skapa underlag för långsiktig planering och energieffektivisering. I samband med detta tätades samlingsbrunnar där isbildning konstaterats.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i tre etapper under året och samtliga hus har kontrollerats. För en grupp hus kvarstår vissa anmärkningar som är inplanerade att åtgärdas i januari 2026 med omkontroll i februari 2026.

Samtliga tre skyddsrum har besiktigats av Myndigheten för civilt försvar (MCF). Mindre åtgärder kan bli aktuella efter att slutlig rapport erhållits under våren 2026.

Föreningen har under året fortsatt arbeta strukturerat med löpande underhåll och uppföljning av fastighetens tekniska system.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 297 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 296 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 480 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2026. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 592 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2026.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 882 029	14 155 243	13 467 115	13 329 277
Resultat efter fin. poster	-2 754 563	-3 634 037	-4 186 498	-6 315 937
Soliditet (%)	57	57	56	53
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	281 686 000	283 979 000	283 979 000	283 979 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	701	664	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,9	67,7	64,0	64,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 746	9 822	9 996	11 318
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 478	8 216	8 185	9 120
Sparande / kvm totalyta, kr	73	54	47	83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	146	182	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	116	116	94	79
Energikostnad / kvm totalyta, kr	221	262	275	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,23	1,84	1,02
Räntekänslighet (%)	13,21	14,02	15,06	17,42

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 -2 754 Kkr. I detta ingår det avskrivningar med 2 575 Kkr som inte påverkar kassan samt underhållskostnader med 1 487 Kkr som är finansierade av sparade medel. Tar man hänsyn till de posterna skulle föreningen gjort ett positivt resultat med 1 308 Kkr.

Föreningen har under 2025 upplåtit en hyresrätter för 1,6 Mkr vilket har inneburit ett extra tillskott till kassan. Amorteringar på fastighetslån har skett med 460 Kkr. Det totala kassaflödet för 2025 var positivt med 480 Kkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	206 876 189	-	930 250	207 806 439
Upplåtelseavgifter	22 938 083	-	669 750	23 607 833
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-45 214 935	-3 634 037	-	-48 848 972
Årets resultat	-3 634 037	3 634 037	-2 754 563	-2 754 563
Eget kapital	180 965 300	0	-1 154 563	179 810 737

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-48 848 972
Årets resultat	-2 754 563
Totalt	-51 603 535

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 407 207
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 407 207
Balanseras i ny räkning	-51 603 535
	-51 603 535

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 869 661	14 155 243
Övriga rörelseintäkter	3	114 722	61 423
Summa rörelseintäkter		14 984 383	14 216 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 432 581	-11 197 699
Övriga externa kostnader	9	-861 279	-783 573
Personalkostnader	10	-332 146	-336 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 575 279	-2 593 056
Summa rörelsekostnader		-14 201 285	-14 910 642
RÖRELSERESULTAT		783 098	-693 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 935	77 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 578 596	-3 017 092
Summa finansiella poster		-3 537 661	-2 940 061
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 754 563	-3 634 037
ÅRETS RESULTAT		-2 754 563	-3 634 037

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	293 963 025	296 263 569
Maskiner och inventarier	13	8 915 807	8 566 792
Pågående projekt	14	140 953	0
Summa materiella anläggningstillgångar		303 019 785	304 830 361
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		303 019 785	304 830 361
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		179 614	169 510
Övriga fordringar	15	41 298	40 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	505 723	527 028
Summa kortfristiga fordringar		726 635	737 369
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 051 124	13 570 943
Summa kassa och bank		14 051 124	13 570 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 777 759	14 308 312
SUMMA TILLGÅNGAR		317 797 545	319 138 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 414 272	229 814 272
Summa bundet eget kapital		231 414 272	229 814 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 848 972	-45 214 935
Årets resultat		-2 754 563	-3 634 037
Summa fritt eget kapital		-51 603 535	-48 848 972
SUMMA EGET KAPITAL		179 810 737	180 965 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	30 000 000
Summa långfristiga skulder		0	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	134 440 000	104 900 000
Leverantörsskulder		478 971	438 675
Skatteskulder		36 677	47 396
Övriga kortfristiga skulder	18	956 671	1 043 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 074 488	1 743 848
Summa kortfristiga skulder		137 986 807	108 173 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 797 545	319 138 673

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	783 098	-693 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 575 279	2 593 056
	3 358 377	1 899 080
Erhållen ränta	40 935	77 031
Erlagd ränta	-3 572 280	-2 978 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-172 968	-1 002 293
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 734	101 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	267 118	111 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 884	-789 621
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-764 703	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-764 703	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 600 000	6 340 000
Amortering av lån	-460 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 140 000	5 880 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	480 181	5 090 379
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 570 943	8 480 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	14 051 124	13 570 943

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skarpövägen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	3,33 - 10,00 %
Installationer	2,50 - 8,33 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 227 133	9 678 620
Övriga intäkter	54 151	35 088
Hysesintäkter, bostäder	3 704 271	3 672 116
Hysesintäkter, garage	521 334	463 800
Hysesintäkter, p-platser	286 174	242 650
Hysesintäkter, gemensamhetslokal	14 500	5 800
Pantsättnings-, överlåtelse och andrahandsuthyrningsavgifter	62 098	57 169
Summa	14 869 661	14 155 243

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	15 967	-9
Hysesintäkter, Rationell Parkering	97 355	61 431
Försäkringsersättning	1 400	0
Summa	114 722	61 423

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	283 845	288 959
Fastighetsskötsel, extra	123 804	261 152
Jour och bevakning	32 730	27 219
Städning enligt avtal	294 000	438 721
Städning, extra	156 038	0
Teknisk förvaltning	62 922	62 445
Besiktning och service	90 153	172 438
Obligatorisk ventilationskontroll	210 000	0
Yttre skötsel och snöröjning	751 929	778 802
Summa	2 005 421	2 029 736

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	974 182	996 097
Försäkringsskador	166 613	137 304
Summa	1 140 795	1 133 401

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	1 487 187	1 926 230
Summa	1 487 187	1 926 230

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 886 541	2 400 306
Vatten	2 089 142	1 905 299
Sophämtning	710 266	637 653
Summa	4 685 949	4 943 258

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	497 557	572 140
Kabel-TV och bredband	101 608	101 414
Fastighetsskatt	514 064	491 520
Summa	1 113 229	1 165 074

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	29 677	5 901
Försäljningskostnad	42 429	166 270
Övriga förvaltningskostnader	140 824	104 756
Juridiska kostnader	256 340	141 826
Konstaterad kundförlust	3 616	0
Revisionsarvoden	33 960	33 338
Ekonomisk förvaltning	328 668	305 984
Konsultkostnader	14 944	15 572
Bankkostnad	10 821	9 926
Summa	861 279	783 573

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	271 000	270 000
Löner	0	423
Sociala avgifter	61 146	65 892
Summa	332 146	336 315

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 578 596	3 017 092
Summa	3 578 596	3 017 092

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 268 332	321 268 332
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	321 268 332	321 268 332
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 004 763	-22 704 327
Årets avskrivning	-2 300 544	-2 300 436
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 305 307	-25 004 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	293 963 025	296 263 569
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 407 042</i>	<i>95 407 042</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	185 066 000	179 122 000
Taxeringsvärde mark	96 620 000	104 857 000
Summa	281 686 000	283 979 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 169 144	10 169 144
Årets inköp	623 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 792 894	10 169 144
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 602 352	-1 309 732
Årets avskrivning	-274 735	-292 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 877 087	-1 602 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 915 807	8 566 792

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	140 953	0
Summa pågående arbeten	140 953	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 298	40 831
Summa	41 298	40 831

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 179	28 552
Försäkringspremier	386 934	399 623
Kabel-TV och bredband	24 130	23 954
Ekonomisk förvaltning	78 480	74 899
Summa	505 723	527 028

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-01	2,89 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB			0	16 700 000
Stadshypotek AB			0	30 000 000
Stadshypotek AB			0	30 000 000
Stadshypotek AB			0	28 200 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-01	2,46 %	28 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2026-12-01	2,46 %	30 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2026-12-01	2,46 %	30 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2026-12-01	2,46 %	16 440 000	0
Summa			134 440 000	134 900 000
Varav kortfristig del			134 440 000	104 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 132 140 000 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 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Fond för inre underhåll	931 959	1 023 890
Övriga kortfristiga skulder	20 265	16 513
Skuld till ekonomisk förvaltare	4 447	3 051
Summa	956 671	1 043 454

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 876	10 314
El	222 052	261 029
Räntor	293 488	287 172
Vatten	178 232	0
Sophämtning	58 267	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 306 573	1 185 333
Summa	2 074 488	1 743 848

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	156 650 000	156 650 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 5 % från och med januari 2026 som en del av föreningens långsiktiga arbete med att anpassa intäkterna till rådande kostnadsläge och framtida underhållsbehov. Samtidigt justerades parkeringsavgifter med 100-200 kr per plats/månad beroende på parkeringstyp. Förvaltningen av föreningens parkeringsplatser har lagts om och hanteras från och med 1 april 2026 av Parkit. Vidare utredning och investeringar i åtgärder för att förbättra och stabilisera driften av värmeanläggningen fortsätter under 2026, med fokus på att ha korrigerande åtgärder på plats innan nästa vintersäsong.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Nacka kommun

Annette Alsterholt
Vice ordförande

Christoffer Leon
Styrelseledamot

Malin Lefvedahl
Styrelseledamot

Mustafa Zeyad Khalaf
Ordförande

Zila Surchi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 11:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.03.2026 09:13

DOCUMENT ID:

rk-i-tqcbe

ENVELOPE ID:

rJelo-t59-l-rk-i-tqcbe

DOCUMENT NAME:

Brf Skarpövågen, 769625-6283 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

f7e4fd3f67d80fa796fd07344a032ae17aea9da48481904
e919810d78563677bce9bd700278cad1e6a3607a14994
b43ff64a3de7b7c3c558c57eba1e21c4f628

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNETTE ALSTERHOLT annette.alsterholt@brfska rpovagen.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:38 20.03.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.135.156
2. MALIN CHRISTINA LEFVE DAHL malin.lefvedahl@brfskarp ovagen.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 15:13 21.03.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.149.59
3. Zila Surchi zila.surchi@brfskarpovag en.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 15:27 20.03.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.56.158
4. MUSTAFA ZEYAD KHALA F KHALAF mustafa.khalaf@brfskarp ovagen.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 16:29 20.03.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.113.24
5. CHRISTOFFER LEON christoffer.leon@brfskarp ovagen.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 19:56 23.03.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.39.145
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly. se	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:29 26.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 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

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 11:29

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 20.03.2026 09:13

DOCUMENT ID:

ryejWFqqWl

ENVELOPE ID:

BkljZK55Wl-ryejWFqqWl

DOCUMENT NAME:

RB Skarpövägen.pdf

3 pages

SHA-512:

f12e94e903492ea343b1605ff97d67a5c76b37918c20d2f
d41e768ef134e1eda4a2e9ddcbd0dabf1d7ff14a42a424b
800826807d80a63a603ddb7283e179837f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	26.03.2026 11:29	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	26.03.2026 11:29	Low	IP: 20.91.240.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed