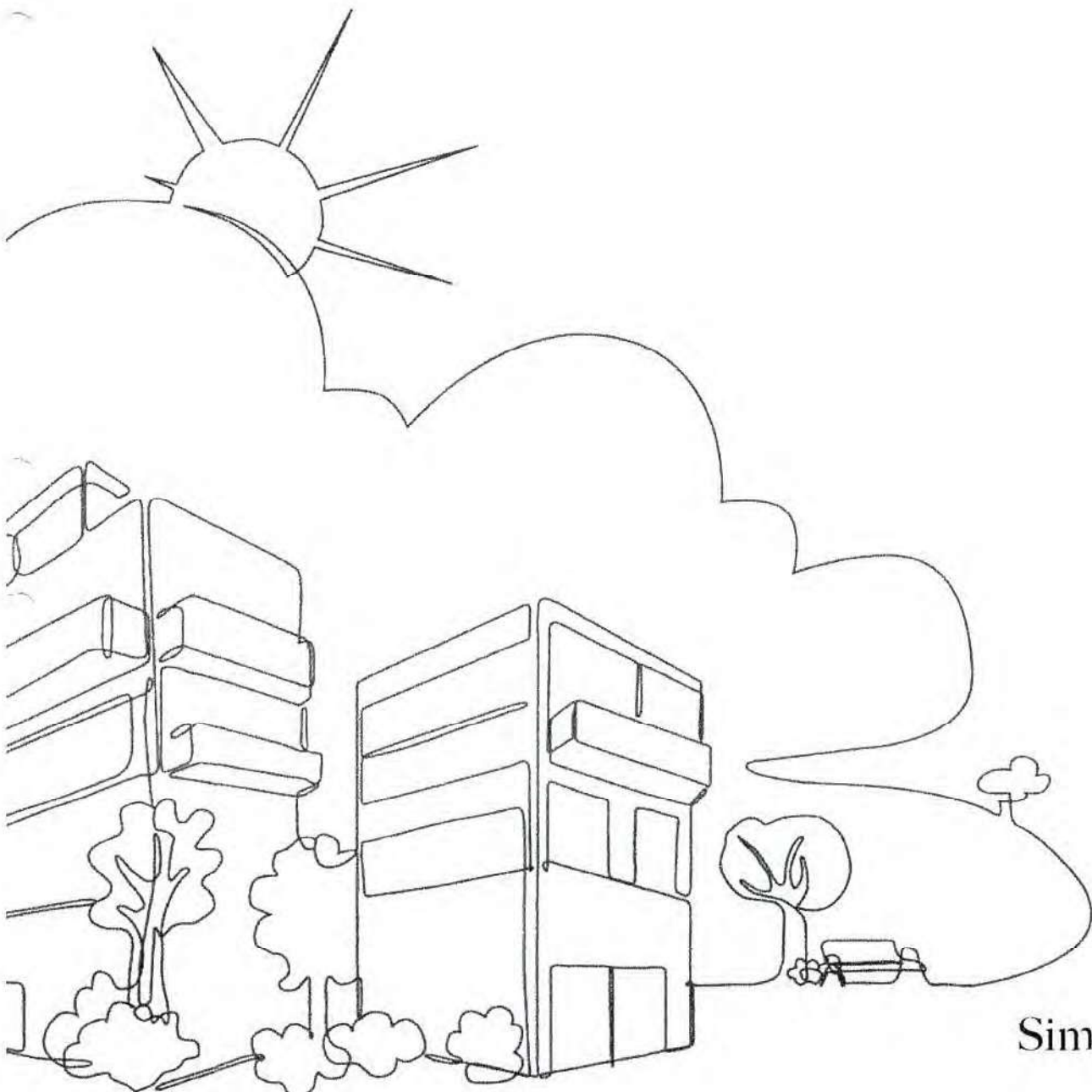


Årsredovisning 2024

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.

Resultoträkning

I resultoträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer 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 resultoträkningen 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 resultoträkningen. 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
Tättningsarbete garage
Mark och gårdsarbete, rensning av slänt bakom SK15-21
Installation ny hiss, Skarpövågen 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
Stampspolning 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 bergvärmsystemet

- 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.

Uppllysning 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 Skarpövågen 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
Hysesintäkter, bostäder	3 672 116	3 712 064
Hysesintäkter, garage	463 800	407 400
Hysesintäkter, p-platser	242 650	192 373
Hysesintäkter, 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
Hysesintäkter, 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>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 407 042</i>	<i>95 407 042</i>
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

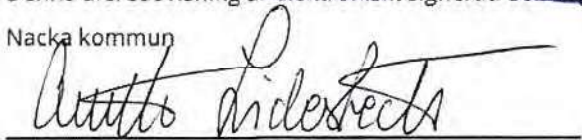
NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

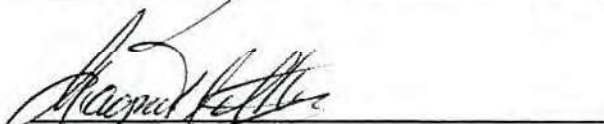
Underskrifter

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

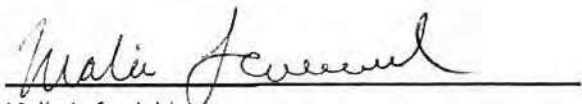
Nacka kommun



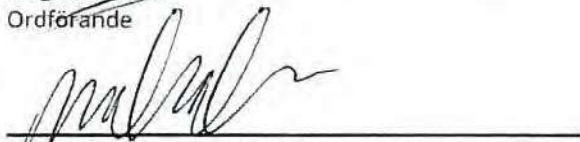
Anita Lidestedt
Styrelseledamot



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



Bäker 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 Skarpövågen 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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