

Årsredovisning 2021

BRF SKARPÖVÄGEN

769625-6283



Simpleko

*Kun
ste
B
al*

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKARPÖVÄGEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

Handwritten signature:
Kv 100
sk f al

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

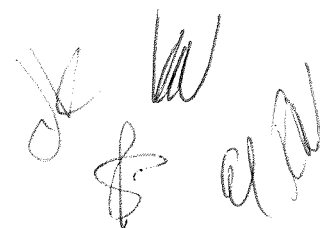
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer 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 2021-12-31 var 214 av dessa lägenheter upplåtena med bostadsrätt och 56 med hyresrätt. En lägenhet var vakant och kommer upplåtas med bostadsrätt under 2022.

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
Christoffer Leon	Suppleant

* Ulf Wallander valdes även på stämman till valberedning.

Revisorer

Staffan Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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

2014	Gårdsrenovering
2014	Renovering av ventilation
2015-2016	Fönsterbyte
2017	Balkonfrontsbyten
2017	Ventilationsbyte/projektering
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	Reparation och återställning av vattenskadade lägenheter

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är -445 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2020 som var -3 130 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året haft minskade kostnader för underhåll av fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är i övrigt förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2021 minskat. Förbättringen är främst kopplad till minskade räntenivå under 2021.

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. Föreningen har under året upplåtit hyresrätter vilket inbringat 7 356 Kkr Totalt har föreningen även amorterat 1,26 Mkr.

Årsavgifterna höjdes i januari 2021 med 2 %. I samband med budgetarbete för 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 2% som gäller från januari 2022.

Underhåll

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

Renovering av föreningslokalen
Justering av radiatorer med utbyte av rörkoppel
Besiktning av skyddsrummen
Projektering för uppdatering av skyddsrummen
Projektering av passagesystem
Projektering av entréportar
Renovering av röda förrådet
Uppföljning av asbestsituationen
Radonkontroll
Hantering och åtgärd av flertalet vattenskadador

Planerat underhåll

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6 250 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
Genomförande av projekterade skyddsrum-åtgärder	2022	
Utbyte av entrépartier och belysning	2022	
Driftsättning av passagesystemet	2022	
OVK	2022	
Stamspolning i samtliga byggnader	2022	
Balkongbesiktning	2022	
Renovering av röda förrådet (nr2)	2022	
Asbestsanering vid behov	2022	
Allmänt trädgårdsarbete	2022	
Utbyte av hiss i hus, Skarpövägen 13	2022	
Upprustning av cykelförråd	2022	
Renovering av garage	2022	
Fortsatt renovering av utgående avloppsstammar (årligt arbete)	2022-2024	
<i>Total uppskattad kostnad:</i>		6 250

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 286 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 24. Vid räkenskapsårets slut fanns det 296 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 208 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2022. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 483 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2022.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	13 199 205	13 214 624	13 090 865	13 115 686
Resultat efter fin. poster	-445 400	-3 130 493	-1 541 472	-9 227 651
Soliditet, %	53	52	51	50
Yttre fond	-	1 521 239	2 460 252	1 808 904
Taxeringsvärde	242 821 000	242 821 000	242 821 000	217 116 000
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	647	634	634	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 642	11 937	12 127	12 464
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,25	1,40	1,83
Belåningsgrad, %	50,30	50,34	50,38	50,34

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	192 875 703	-	3 459 616	196 335 319
Upplåtelseavgifter	8 262 569	-	3 896 384	12 158 953
Fond, yttre underhåll	1 521 239	-	-1 521 239	0
Balanserat resultat	-32 657 845	-3 130 493	1 521 239	-34 267 099
Årets resultat	-3 130 493	3 130 493	-445 400	-445 400
Eget kapital	166 871 173	0	6 910 600	173 781 773

Handwritten signatures and initials:
 Jk
 F
 K
 af
 2021

Resultatdisposition

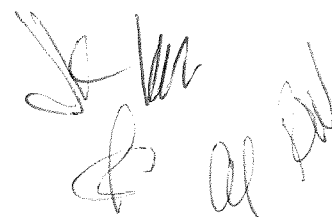
Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-34 267 099
Årets resultat	-445 400
Totalt	<u><u>-34 712 499</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	728 463
Att från yttre fond i anspråk ta	-728 463
Balanseras i ny räkning	-34 712 499
	<u><u>-34 712 499</u></u>

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



Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		13 199 205	13 155 914
Rörelseintäkter		64 763	58 709
Summa rörelseintäkter		13 263 968	13 214 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-8 250 084	-10 906 488
Övriga externa kostnader	7	-958 820	-646 180
Personalkostnader	8	-337 376	-334 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 548 398	-2 531 343
Summa rörelsekostnader		-12 094 678	-14 418 016
RÖRELSERESULTAT		1 169 290	-1 203 393
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 614 690	-1 927 100
Summa finansiella poster		-1 614 690	-1 927 100
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 400	-3 130 493
ÅRETS RESULTAT		-445 400	-3 130 493

Handwritten signature and initials

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	302 335 801	304 594 885
Maskiner och inventarier	11	9 444 652	9 636 716
Summa materiella anläggningstillgångar		311 780 453	314 231 601

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **311 780 453** **314 231 601**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		113 462	175 532
Övriga fordringar	12	19 024	23 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	547 575	508 404
Summa kortfristiga fordringar		680 061	706 941

Kassa och bank

Kassa och bank		16 785 960	8 287 874
Summa kassa och bank		16 785 960	8 287 874

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **17 466 021** **8 994 815**

SUMMA TILLGÅNGAR **329 246 475** **323 226 416**

JK
KW
al
ad

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	208 494 272	201 138 272
Fond för yttre underhåll	0	1 521 239
Summa bundet eget kapital	208 494 272	202 659 511

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-34 267 099	-32 657 845
Årets resultat	-445 400	-3 130 493
Summa fritt eget kapital	-34 712 499	-35 788 338

SUMMA EGET KAPITAL 173 781 773 166 871 173

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	113 820 000	114 280 000
Summa långfristiga skulder		113 820 000	114 280 000

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 736 698	1 423 244
Övriga kortfristiga skulder	16	1 207 540	1 402 794
Skulder till kreditinstitut		38 260 000	39 060 000
Leverantörsskulder		421 751	147 949
Skatteskulder		18 713	41 255
Summa kortfristiga skulder		41 644 702	42 075 242

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 329 246 475 323 226 416

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	8 287 874	8 511 450
Resultat efter finansiella poster	-445 400	-3 130 493
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 548 398	2 531 343
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 102 998	-599 150
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 880	-208 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	369 458	-1 078 938
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 499 336	-1 886 965
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-97 250	-506 611
Kassaflöde från investeringar	-97 250	-506 611
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	7 356 000	3 430 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 260 000	-1 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 096 000	2 170 000
Årets kassaflöde	8 498 086	-223 576
Likvida medel vid årets slut	16 785 960	8 287 874

Handwritten signature and initials

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.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Installationer	2,5-10 %
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 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, Rationell parkering	61 449	56 329
Hysesintäkter, bostäder	4 117 537	4 377 480
Hysesintäkter, garage	403 313	402 690
Hysesintäkter, p-platser	192 029	175 273
Pant-, överlåtelse- och andrahandsuthyrningsavgift	98 915	75 617
Årsavgifter, bostäder	8 321 002	8 064 145
Övriga intäkter	69 722	63 089
Summa	13 263 968	13 214 624

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	87 113	19 523
Energideklaration	30 800	0
Fastighetsskötsel	238 376	239 270
Jour och bevakning	63 511	35 884
Radonmätning	43 963	0
Städning	289 969	324 165
Teknisk förvaltning	51 501	51 695
Yttre skötsel och snöröjning	692 508	516 883
Summa	1 497 740	1 187 420

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	143 571	414 103
Planerat underhåll	1 029 759	5 013 936
Reparationer	904 336	836 566
Summa	2 077 666	6 264 605

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	1 879 748	930 788
Fjärrvärme	0	193 796
Sophämtning	632 147	592 879
Vatten	1 218 607	961 829
Summa	3 730 502	2 679 292

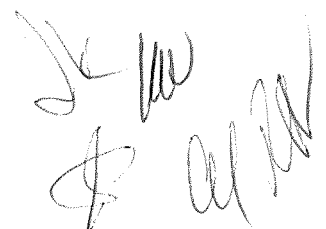
Handwritten signatures and initials:
JK MW
F al SW

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetskatt	443 598	435 469
Försäkringspremier	416 221	254 784
Kabel-TV och bredband	84 357	84 919
Summa	944 176	775 172

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnad	11 545	8 634
Ekonomisk förvaltning	301 638	261 757
Förbrukningsmaterial	23 624	56 767
Försäljningskostnader	201 466	73 400
Inkassokostnad	47 879	55 525
Konsultkostnader	196 110	82 980
Kundförluster	51 836	400
Revisionsarvoden	33 644	33 472
Övriga förvaltningskostnader	91 079	73 245
Summa	958 820	646 180

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	66 376	63 005
Styrelsearvoden	271 000	271 000
Summa	337 376	334 005

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende fastighetslån	1 614 299	1 926 478
Övriga räntekostnader	391	622
Summa	1 614 690	1 927 100



Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	-15 919 072	-13 662 091
Årets avskrivning	-2 259 084	-2 256 981
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18 178 156</u>	<u>-15 919 072</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>302 335 801</u></u>	<u><u>304 594 885</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	95 407 042	95 407 042
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	141 964 000	141 964 000
Taxeringsvärde mark	100 857 000	100 857 000
Summa	242 821 000	242 821 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 071 894	9 565 283
Inköp	97 250	506 611
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>10 169 144</u>	<u>10 071 894</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-435 178	-160 816
Avskrivningar	-289 314	-274 362
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-724 492</u>	<u>-435 178</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>9 444 652</u></u>	<u><u>9 636 716</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	19 024	23 005
Summa	19 024	23 005

*JK
LW
AK
PA*

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	65 792	64 439
Fastighetskötsel	39 840	39 176
Försäkringspremier	347 226	331 202
Kabel-TV	19 388	18 873
Övriga förutbetalda kostnader	75 329	54 714
Summa	547 575	508 404

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-01	0,90 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	1,37 %	25 480 000	25 740 000
Stadshypotek AB	2022-12-01	0,75 %	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 %	28 800 000	29 000 000
Stadshypotek AB	2022-01-19	1,55 %	7 800 000	8 600 000
Summa			152 080 000	153 340 000

Kortfristig del:

Amortering inom 12 månader 1 260 000 1 260 000

Lån för villkorsändring inom 12 månader 37 000 000 37 800 000

Total kortfristig del: 38 260 000 39 060 000

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.

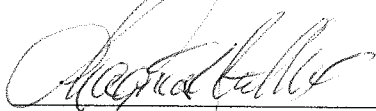
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsel	479 450	119 655
Förutbetalda avgifter/hyror	1 105 830	1 095 917
Räntor	136 744	150 430
Övriga upplupna kostnader	14 674	57 242
Summa	1 736 698	1 423 244

Not 16, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Fond för inre underhåll	1 201 194	1 399 719
Skuld till ekonomisk förvaltare	4 311	3 075
Övriga kortfristiga skulder	2 035	0
Summa	1 207 540	1 402 794

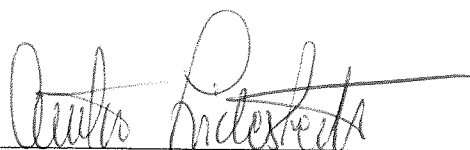
Not 17, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	156 650 000	156 650 000
Summa	156 650 000	156 650 000

Sallsjö-Bod, 2022 - 04 - 05
Ort och datum



Magnus Plathin

Ordförande



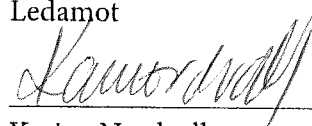
Anita Lidestedt

Ledamot



John Karlsson

Ledamot



Karina Nordvall

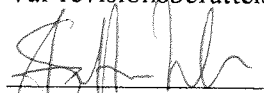
Ledamot



Ronny Nordvall

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 11



Baker Tilly Mapema AB

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 2021.

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 2021-12-31 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. 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 2021 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:

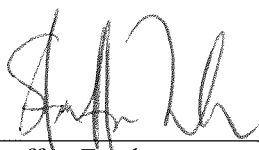
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 11 april 2022



Staffan Zander
Auktoriserad revisor