

# Årsredovisning 2019

Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283

U  
R  
P  
H  
K.  
C  
A  
L

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

## Kontaktinformation

Skarpövägen 1-21, 132 32 SALTSJÖ-BOO  
[brfskarповagen@gmail.com](mailto:brfskarповagen@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010 - 175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Nacka Orminge 39:1 i Nacka kommun förvärvades 2013-11-28. Föreningens fastighet/er 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  
83 st 1 rum och kök  
94 st 2 rum och kök  
94 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 208 upplåtna med bostadsrätt och 63 med hyresrätt. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Gårdsrenovering	2014
Renovering av ventilation	2014
Fönsterbyte	2015-2016
Balkongfrontsbyten	2017
Ventilationsbyte/projektering	2017
Ventilation, besiktningståtgärder	2018
Fortlöpande besiktningarbeten fönster och balkongdörrar	2018

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** 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.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 273 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som avgått under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 280. Under året har 15 överlåtelser skett och 4 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2020. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2020.

JK  
AW  
ca  
P  
all



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Plathin	ledamot/ordf.
Anita Lidestedt	ledamot
Ronny Nordvall	ledamot
Viktor Gyllenhammar*	ledamot
John Karlsson	ledamot
Christoffer Leon	ledamot
Karina Nordvall	suppleant
Ulf Vallander	suppleant

\* Viktor Gyllenhammar avgick ur styrelsen 2020-07-10.

Till **revisor** har Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts med Staffan Zander som huvudansvarig revisor.

**Valberedningen** består av Ulf Vallander

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört borrhingsarbeten och installation av bergvärme i fastigheten, samt hanterat bygglov för detta projekt. En översyn och reparation av balkongpelare har genomförts under året och detta innefattar också målning av pelarna.

Likt 2018 har reparation och återställning av fuktskadade lägenheter pågått under 2019, detta avser både hyres- och bostadsrätter. Man har även fortsatt justera fönster och dörrar samt gjort efterarbeten och justering av ventilationsanläggningen som byttes under 2018.

Övriga reparationer och åtgärder som genomförts under året innefattar diverse trädgårdsarbeten (upprustning av bänkar, bord, staket och planteringar samt nya grillar), borttagning av farthinder, utbyte av armaturer på parkeringsdäck, fortsatt reovering av lokalen och spolning av avloppsstammar. Arbetet med att reparera utgående avloppsstammar är påbörjat under 2019.

Container för grovsopor och elektronik placerades ut för föreningens boende.

Vidare har styrelsen hanterat en rad ärenden och konsulterat med olika tredjeparter vid behov. Konsultation med dessa tredjeparter har underlättat agerandet och arbetet i de olika fallen.

Exempel på ärenden som hanterats och som belastat föreningens resultat är klottersanering, juridiska frågor och rådgivning, nedskräpning, hantering av grovsopor, olovlig andrahandsuthyrning och åverkan (ex. dörrar och glas-kross).

Föreningens resultat för år 2019 är -1 541 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var -9 228 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året haft minskade kostnader för underhåll av fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat. Det är kopplat till att föreningen under 2019 villkorsändrat lån med lägre ränta samt att de löpande amorterat 1 Mkr per år.

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 negativt kassaflöde. Föreningen har under året installerat bergvärme för 9 222 Kkr samt upplåtit hyresrätter vilket inbringat 7 425 Kkr Totalt har föreningen även amorterat 1 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

JK  
Pal

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

#### Genomförd åtgärd

Reparation och översyn av balkongpelare och plattor  
Renovering av samlingslokal  
Fortlöpande justering av dörrar och fönster  
Spolning av utgående avloppsstammar

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 2 500 Kkr, se nedan. 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.
Uppdatera och komplettera skyddsrum enligt myndighetskrav (MSB)	2020	
Utbyte av fasad, tvättstugebyggnad	2020-2021	
Fortsatt renovering av utgående avloppsstammar (årligt arbete)	2020-2024	
Installation av nytt tvättstuge-system	2020	
Injustering och översyn av radiatorer	2020	
<b>Total uppskattad kostnad</b>		<b>2 500</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 415 135	2 868 137	1 808 904	-22 176 387	-9 227 651	160 688 138
Avsättning till yttre fond			651 348	-651 348		
Balanseras i ny räkning				-9 227 651	9 227 651	
Upplåtelse	3 809 755	3 615 245				7 425 000
Årets resultat					-1 541 472	-1 541 472
Belopp vid årets utgång	191 224 890	6 483 382	2 460 252	-32 055 386	-1 541 472	166 571 666

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	13 091	13 116	12 856	12 457	12 658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 541	-9 228	-4 110	-1 360	-13 060
Soliditet, %	51,2	50,2	50,8	52,2	51,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	634	562	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 127	12 464	12 656	12 172	12 621
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 000	15 012	15 024	15 006	14 976
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,40	1,83	2,22	2,57	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,4	50,3	50,2	47,1	47,8

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-32 055 386
Årets resultat	-1 541 472
	<hr/>
	-33 596 858
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	728 463
Ur yttre fond ianspråkta	-1 667 476
I ny räkning överföres	-32 657 845
	<hr/>
	-33 596 858

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DK", "ce", and "Bel".*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	<u>13 090 865</u>	<u>13 115 686</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>13 090 865</b>	<b>13 115 686</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-9 039 373	-16 224 120
Övriga externa kostnader	4	-785 340	-647 885
Personalkostnader	5	-340 064	-334 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 290 338</u>	<u>-2 286 326</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-12 455 115</b>	<b>-19 493 196</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>635 750</b>	<b>-6 377 509</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-2 177 222</u>	<u>-2 850 142</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 177 222</b>	<b>-2 850 142</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 541 472</b>	<b>-9 227 651</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 541 472</b>	<b>-9 227 651</b>



# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	306 851 866	309 107 828
Installationer	7	9 404 467	217 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>316 256 333</b>	<b>309 324 983</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>316 256 333</b>	<b>309 324 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		2 715	100 761
Övriga fordringar		23 005	14 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	472 344	445 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>498 064</b>	<b>561 562</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>8 511 449</b>	<b>9 999 051</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 009 513</b>	<b>10 560 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>325 265 846</b>	<b>319 885 596</b>

JK  
CW  
AK  
AL



# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	197 708 272	190 283 272
Yttre fond	2 460 252	1 808 904
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>200 168 524</b>	<b>192 092 176</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-32 055 386	-22 176 387
Årets resultat	-1 541 472	-9 227 651
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-33 596 858</b>	<b>-31 404 038</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>166 571 666</b>	<b>160 688 138</b>
<b>Fond för inre underhåll</b>	9	
Fond för inre underhåll	1 608 785	1 710 674
<b>Summa fond för inre underhåll</b>	<b>1 608 785</b>	<b>1 710 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	153 600 000	154 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>153 600 000</b>	<b>154 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	372 763	555 475
Aktuell skatteskuld	38 764	26 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 073 868	1 305 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 485 395</b>	<b>2 886 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>325 265 846</b>	<b>319 885 596</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "al" and "ce".

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	635 750	-6 377 509
Justeringar avskrivningar	2 290 338	2 286 326
Erlagd ränta	<u>-2 177 222</u>	<u>-2 850 142</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>748 866</b>	<b>-6 941 325</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	98 046	-43 478
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-34 548	1 272 010
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-182 712	196 205
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>781 323</u>	<u>-646 748</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 410 975</b>	<b>-6 163 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>-9 221 688</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 221 688</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 425 000	3 800 000
Amortering långfristiga lån	<u>-1 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 425 000</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 487 601</b>	<b>-3 363 336</b>
Likvida medel vid årets början	<u>9 999 051</u>	<u>13 487 033</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 511 450</b>	<b>9 999 051</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
jk  
ce  
al

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjande period

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Inventarier och installationer	2,5 - 10 %

#### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
	Årsavgifter bostäder	7 980 983	7 822 917
	Hyresintäkter bostäder	4 368 978	4 553 727
	Hyresintäkter, p-plats	170 227	166 000
	Hyresintäkter, garage	387 273	382 457
	Övriga intäkter	124 639	103 052
	Hyresintäkter Rationell parkering	58 765	87 533
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>13 090 865</b>	<b>13 115 686</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JK', 'PW', 'W', 'A', and 'AL'.*

## NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel grundavtal	235 219	229 546
	Städ	205 625	255 297
	Vatten	927 243	1 028 392
	Fastighetsel	625 131	543 200
	Fjärrvärme	1 369 447	1 941 606
	Fastighetsskatt	421 377	403 486
	Sophantering	554 696	403 467
	Försäkringspremier	377 611	370 912
	Obligatorisk ventilationskontroll	84 124	0
	Försäkringsskador	425 852	0
	Reparationskostnader	653 314	795 480
	Pågående underhåll	2 164 867	0
	Ventilationsbyte	0	9 348 299
	Övriga driftskostnader	994 867	904 435
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>9 039 373</b>	<b>16 224 120</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	249 722	244 248
	Bankkostnader	8 856	7 836
	Inkassokostnader, försenade inbetaln	60 448	60 695
	Konsultarvoden	114 862	92 452
	Kundförluster	65 664	0
	Försäljningskostnader	115 800	109 900
	Övriga externa kostnader	169 988	132 754
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>785 340</b>	<b>647 885</b>
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	271 000	271 001
	Arbetsgivaravgifter	69 064	63 864
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>340 064</b>	<b>334 865</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "jk", "aw", "ca", and "al".



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 513 957	320 513 957
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 513 957	320 513 957
	Ingående avskrivningar	-11 406 129	-9 151 413
	Årets avskrivningar	-2 255 962	-2 254 716
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 662 091	-11 406 129
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 851 866</b>	<b>309 107 828</b>
	Redovisat värde byggnader	211 444 824	213 700 786
	Redovisat värde mark	95 407 042	95 407 042
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>306 851 866</b>	<b>309 107 828</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	242 821 000 141 964 000	217 116 000 146 295 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	343 595	343 595
	Inköp	9 221 688	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 565 283</b>	<b>343 595</b>
	Ingående avskrivningar	-126 440	-94 830
	Årets avskrivningar	-34 376	-31 610
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 816	-126 440
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 404 467</b>	<b>217 155</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremie	311 608	300 923
	Kabel-TV	18 813	18 511
	Fastighetsskötsel grundavtal	61 900	60 391
	Övriga förutbetalda kostnader	80 023	66 108
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>472 344</b>	<b>445 933</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Fond för inre underhåll</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående värde	1 710 674	1 835 320
	Förändring under året	-101 889	-124 646
	<b>Summa fond för inre underhåll</b>	<b>1 608 785</b>	<b>1 710 674</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	4 000 000
	Amortering efter 5 år	149 600 000	150 600 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>153 600 000</b>	<b>154 600 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	1,40		30 000 000
Stadshypotek	2020-04-16	1,30	800 000	9 400 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,30		30 000 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,34		30 000 000
Stadshypotek	2020-12-01	0,85	200 000	29 200 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,37		26 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>154 600 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 000 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>153 600 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 032 843	914 243
	Upplupna räntekostnader	174 807	198 237
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	825 738	192 664
	Fjärrvärme	40 480	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 073 868</b>	<b>1 305 144</b>


*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "AW", "S", "A", and "AL".*

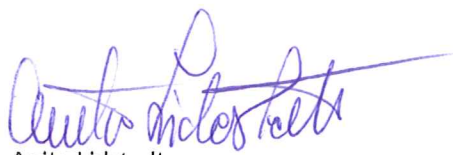
## NOTER


### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	156 650 000	156 650 000
Summa ställda säkerheter	156 650 000	156 650 000

Stockholm 2020-02-12

  
Magnus Plathin  
Ordförande

  
Anita Lidstedt

  
Ronny Nordvall

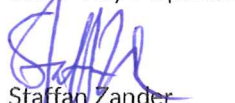
  
John Karlsson

  
Victor Gyllenhammar  
Ersätts av Karina Nordvall

  
Christoffer Leon

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/2 2020.

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 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed 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 2019 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 revisionsred 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.

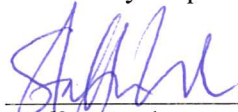
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 försummelse 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 den 17 februari 2020

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander

Auktoriserad revisor