

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418 - 0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 173:3 i Nacka. Fastigheten bebyggdes år 1984-1985. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector A/S. I försäkringen ingår momenten kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Fastighetsbesiktning har utförts 2021-05-12.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-25. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar varav 26 via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar.

Styrelse

Sören Lövkvist	ordförande, ansvarig för hemsida
Peter Andersson	vice ordförande, kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning, bredband och hemsida
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för arkiv, information, överlåtelse, nycklar, bokningssystem och hissar
Reine Johansson	ledamot, ansvarig för parkering, miljöstuga, nycklar, boulebana och brandskydd
Monica Endermark	ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning

Suppleanter

Tanja Spasic	suppleant, ansvarig för miljö och lekplats
Päivi Nurminen	suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning, cykelrum
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd

I tur att avgå vid föreningsstämman 2022 är Sören Lövkvist, Reine Johansson och Monica Endermark. Peter Andersson och Bengt Björkman har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures: RL, Bj, M, S, P

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits.
Att jämföra med 12 överlåtelser 2020 och 17 överlåtelser 2019.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 96 parkeringsplatser (varav 4 för elbilsaddning), 72 garageplatser samt 2 MC platser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning och en gästlägenhet.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lövkvist, Bengt Björkman, Reine Johansson, Peter Andersson och Monica Endermark, två i förening. För utkvittering av försändelser till föreningen tecknar ovanstående styrelsemedlemmar föreningen var för sig.

Revisor

Av föreningsstämma vald revisor är Joakim Häll anställd av Bo Revision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman i maj 2021 varit Peter Wiström, Margareta Himmelman och Ebbe Lindström, som också varit sammankallande.

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och delar av den tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Stockholm.

Ekonomi

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå finns det antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan. För tydlighet och transparens visar vi förenings nyckeltal de senaste fem åren.

Nyckeltal ekonomi

<i>Siffror i tkr</i>	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	13 134	13 102	13 139	12 860	12 789
Resultat efter finansiella poster	2 084	2 099	1 892	1 281	1 524
Soliditet	37%	34%	32%	29%	25%

Resultatet för 2021 blev bättre än budgeterat, i nivå med föregående års resultat.

Soliditeten mätt som eget kapital genom totalt kapital, har förbättrats markant de senaste åren och är nu på en stabilt hög nivå, vilket är klart positivt för föreningens ekonomi.

Handwritten signature

Övriga nyckeltal, ekonomi

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som det slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till detta framtida underhåll och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhållen och investeringar vilka behöver göras, antingen genom att vi har pengar på banken eller att föreningen har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Detta nyckeltal går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och kan således vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår. I vårt fall har vi ett högt sparande i förhållande till andra föreningar.

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande till underhåll och investeringar (kr/kvm)	308	322	309	290	306

Rörelseintäkter	13 133 682
Rörelsekostnader	- 10 405 163
Finansiella kostnader	- 644 945
Årets resultat	2 083 574
Planerat underhåll (sparande)	1 033 369
Avskrivningar (sparande)	1 412 818
Årets sparande	4 529 761
Årets sparande per kvm total yta	308

Jämförelse	kr/kvm
Hög	>251
Normal	171-250
Låg till måttlig	101-170
Låg	<100

Föreningens räntekänslighet (jämförelse; källa HSB)

	2021	2020	2019	2018	2017
Räntekänslighet	5%	5%	5%	6%	6%

Jämförelse	
Bra	<5
Normal	5 till 10
Mindre bra	10 till 15
Undermålig	>15

Föreningens räntekänslighet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja sina intäkter eller minska sina kostnader om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet, för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Exempelvis om räntan stiger med 1% behöver intäkterna öka med 5% alternativt kostnaderna minska med motsvarande för att bibehålla samma sparande.

DK

RL BF AB 2017

Nyckeltalen nedan speglar delar av föreningens ekonomi över tiden.

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	794	794	794	794	794
Totala intäkter kr/kvm	893	891	894	875	870
Belåning, kr/kvm	3 924	4 084	4 312	4 472	4 699

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis parkering- och lokalintäkter) och då syns det här.

Belåning

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Föreningens belåningsgrad (3 924 kr/kvm) visar vid jämförelse med andra föreningar att vi har en låg till medelmåttig belåningsgrad vilket är positivt för framtida stora investeringar vilka då kan finansieras med lån

Föreningens lån har under 2021 minskat med 2,4 Mkr till 57,7 Mkr. Vi har gjort en extra amortering med 1,0 Mkr under året.

Nyckeltal, drift och energi

	2021	2020	2019	2018	2017
Driftskostnad kr/kvm	541	503	510	509	493
Energikostnad kr/kvm	199	182	177	181	187

Totala driftskostnad

Totala driftskostnaden inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll) och övriga externa kostnader. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Den högre kostnaden 2021 beror framförallt på engångskostnad för återställande efter branden i port 22 samt för ökad kostnad för snöröjning och utemiljö.

Ersättning från föreningens försäkringsbolag gällande branden utbetalas under 2022.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokaler för varje räkenskapsår. En anledning till den ökade kostnaden är det ökade priset på vatten och avlopp.

RL 2021 NE Salf

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Underhållsmålning av utsidan på fönster i tre trapphus har genomförts under våren/sommaren 2021. Därmed är alla trapphus åtgärdade.

Ombyggnad har gjorts av markplattor framför port 11, 21, 26, 28 och 30.

De fem sista entrédörrarna har under året ersatts med nya dörrar. Därmed är samtliga 15 entrédörrar utbytta.

Asfaltering och underhåll av parkvägen från port 9/12 till vändplan genomfördes under sommaren. Dessutom reparerades skador i asfalten på parkvägen vid port 15.

Sex nya laddplatser för elbilsladdning har under hösten beställts från företaget Opigo AB. Föreningen har beviljats bidrag med 50% av kostnaden till utbyggnaden från Naturvårdsverket. Utbyggnaden av platserna kommer att ske i början av 2022.

Det av föreningen anlitate företaget Prodoor AB har under hösten ersatt 113 lägenhetsdörrar i trapphusen med nya moderna säkerhetsdörrar.

Hissen i port 28 har renoverats under 2021.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak har fortsatt under 2021. Det återstår några kompletteringar vilka kommer att genomföras under 2022.

Vågen Trädgård AB har ansvarat för vår utemiljö under sommaren samt för vinterunderhållet vad gäller snöröjning och sandning. Styrelsen är mycket nöjd med hur detta arbete har utförts.

Miljöåtgärder

Förbättringar av utemiljön har genomförts med bland annat uppsättning av ytterligare fem odlingslotter, insektshotell, anläggning av blomsterängar och förbättrade planteringar.

Aktiviteter

På grund av pandemin har inget fysiskt informationsmöte för medlemmarna genomförts under hösten 2021.

Avgifter och hyror

Under året har ingen förändring av avgifterna för lägenheterna genomförts. Föreningen har inte genomfört någon avgiftsförändring gällande lägenheterna sedan 2005.

Per EF AB som 7

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2022

Budgeten för 2022 visar på ett resultat efter finansiella poster på 1,2 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 9,6 Mkr medan räntekostnaderna beräknas till 0,7 Mkr.

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna planeras under 2022.

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan för de kommande 20 åren visar att en avsättning på ca 1,1 Mkr årligen behövs för att täcka föreningens behov av planerat underhåll. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Av planerade underhållsåtgärder kan nämnas fortsatt ombyggnad/renovering av de två återstående, ej åtgärdade, hissarna i 21 och 22. En hiss (i 22) kommer att renoveras under våren 2022. Den sista ej renoverade hissen planeras att åtgärdas under 2023.

Under 2022 kommer den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att genomföras.

Stamspolning i samtliga lägenheter kommer att utföras under första delen av 2022.

Resterande lägenhetsdörrar med ingång från loftgångar och nedre botten kommer att bytas under 2022. Då föreningen har god likviditet kommer kostnaden för bytet att ske med eget kapital.

Arbetet med att införa individuell elmätning med gemensamt elabonnemang fortsätter under 2022. Detta innebär att föreningen tar över abonnemangen på både den fasta och den rörliga delen av elförbrukningen från alla lägenheter och sedan fakturerar förbrukningen/kostnaden till respektive lägenhetsinnehavare via de månatliga avgiftsavierna. Ett införande kräver beslut/godkännande på en föreningsstämma (enkel majoritet).

Förbättringar av utemiljön planeras under de kommande åren med bland annat nya planteringar, insektshotell och blomsterängar. Med hjälp av den framtagna trädvårdsplanen kommer våra träd att underhållas så att de utvecklas väl framöver samt att nya träd planteras där gamla träd måste tas bort.

Handwritten signature: PL 35 ME S/R

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 769 966	6 041 022	163 338	10 268 800	2 098 675
Reservering till fond 2021			1 750 000	-1 750 000	
Ianspråkstagande av fond 2021			-1 033 369	1 033 369	
Balanserad i ny räkning				2 098 675	-2 098 675
Årets resultat					2 083 574
Belopp vid årets slut	8 769 966	6 041 022	879 969	11 650 844	2 083 574

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	12 367 475
Årets resultat	2 083 574
Reservering till underhållsfond	-1 750 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 033 369
Summa till stämmans förfogande	13 734 418

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 734 418
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

DL BF ME SJ



Org Nr: 716418-0668

Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 133 682	13 101 665
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 562 956	-7 083 130
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 446	-139 767
Planerat underhåll		-1 033 369	-1 253 662
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-281 574	-182 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 412 818	-1 384 407
Summa rörelsekostnader		-10 405 163	-10 043 234
Rörelseresultat		2 728 519	3 058 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 957	7 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-652 903	-967 540
Summa finansiella poster		-644 945	-959 755
Årets resultat		2 083 574	2 098 675

ny

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	90 915 902	88 128 289
Inventarier och maskiner	Not 8	2 087	12 768
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 092 648
		<u>90 917 989</u>	<u>89 233 705</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 917 989</u>	<u>89 233 705</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		72 685	54 030
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 750 780	2 610 046
Övriga fordringar	Not 10	52 790	46 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	376 935	384 528
		<u>3 253 190</u>	<u>3 095 179</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	23 954	43 995
Summa omsättningstillgångar		<u>3 277 144</u>	<u>5 139 174</u>
Summa tillgångar		<u>94 195 134</u>	<u>94 372 879</u>

ix

**Brf Skogalundsklippan i Nacka****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	8 769 966	8 769 966
Upplåtelseavgifter	6 041 022	6 041 022
Kapitaltillskott	5 000 057	5 000 057
Yttre underhållsfond	879 969	163 338
	<u>20 691 014</u>	<u>19 974 383</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 650 844	10 268 800
Årets resultat	2 083 574	2 098 675
	<u>13 734 418</u>	<u>12 367 475</u>

Summa eget kapital

34 425 432 32 341 858**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>15 800 000</u>	<u>35 516 932</u>
		15 800 000	35 516 932

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	41 927 432	24 560 499
Leverantörsskulder		389 524	350 436
Skatteskulder		37 505	70 426
Övriga skulder	Not 16	6 887	1 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 608 354</u>	<u>1 531 465</u>
		43 969 702	26 514 088

Summa skulder

59 769 702 62 031 020

Summa eget kapital och skulder**94 195 134** **94 372 879**

A

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 083 574	2 098 675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 412 818	1 384 407
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 496 391</u>	<u>3 483 082</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 277	-80 884
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	88 681	-119 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 567 795</u>	<u>3 282 543</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 097 102	-435 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 097 102</u>	<u>-435 000</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 349 999	-3 350 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 349 999</u>	<u>-3 350 001</u>
Årets kassaflöde	-1 879 306	-502 458
Likvida medel vid årets början	4 654 040	5 156 498
Likvida medel vid årets slut	2 774 734	4 654 040

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

w



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,27% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 70 039 263 kr.

✍

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 609 724	11 609 724
Hyror	914 540	913 682
Bredband	341 940	341 940
Övriga intäkter	309 797	303 886
Bruttoomsättning	<u>13 176 001</u>	<u>13 169 232</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-42 300	-67 542
Hyresförluster	-19	-25
	13 133 682	13 101 665
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 596 949	1 297 351
Reparationer	1 099 382	1 155 008
El	280 132	342 488
Uppvärmning	1 761 214	1 579 190
Vatten	893 184	751 211
Sophämtning	354 604	376 986
Fastighetsförsäkring	185 346	140 093
Kabel-TV och bredband	449 071	450 996
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	376 605	370 455
Förvaltningsarvoden	525 506	568 642
Övriga driftkostnader	40 963	50 710
	<u>7 562 956</u>	<u>7 083 130</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 356	21 287
Administrationskostnader	53 306	81 403
Extern revision	22 750	22 500
Konsultkostnader	0	9 393
Medlemsavgifter	5 034	5 184
	<u>114 446</u>	<u>139 767</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	220 000	184 000
Övriga arvoden	6 000	5 500
Sociala avgifter	34 740	-7 230
Övriga personalkostnader	20 834	0
	<u>281 574</u>	<u>182 270</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 538	1 870
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 825	5 250
Övriga ränteintäkter	594	664
	<u>7 957</u>	<u>7 784</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	651 935	967 436
Övriga räntekostnader	968	104
	<u>652 903</u>	<u>967 540</u>

nx

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	108 385 869	107 898 369
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Årets investeringar	4 189 750	487 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 789 619	114 599 869
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 471 580	-25 097 855
Årets avskrivningar	-1 402 137	-1 373 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 873 717	-26 471 580
Utgående bokfört värde	90 915 902	88 128 289
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 143 000	3 143 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 608 000	4 608 000
Summa taxeringsvärde	277 751 000	277 751 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	228 755	228 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 755	228 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-215 987	-205 305
Årets avskrivningar	-10 681	-10 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 668	-215 987
Bokfört värde	2 087	12 768
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 092 648	1 145 148
Årets investeringar	3 225 227	-52 500
Omklassificering till byggnad	-4 317 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 092 648
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	37 476	32 726
Skattefordran	12 166	13 849
Övriga fordringar	3 148	0
	52 790	46 575
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	323 434	337 969
Upplupna intäkter	53 502	46 559
	376 935	384 528

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

W

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		0	2 000 000		
		<u>0</u>	<u>2 000 000</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Övriga bankkonton		23 954	43 995		
		<u>23 954</u>	<u>43 995</u>		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	12350331091	1,39%	2022-09-30	19 716 932	350 000
Swedbank	2653001582	0,62%	2022-05-28	12 236 833	0
Swedbank	2655395263	0,86%	2025-08-25	15 800 000	0
Swedbank	2759300573	0,60%	2022-03-28	9 973 666	1 000 000
				<u>57 727 431</u>	<u>1 350 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 977 431
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 800 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		98 095 000			98 095 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld		41 927 432			24 560 499
		<u>41 927 432</u>			<u>24 560 499</u>
Not 16 Övriga skulder					
Momsskuld		6 887			0
Övriga kortfristiga skulder		0			1 262
		<u>6 887</u>			<u>1 262</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		18 373			36 611
Förutbetalda hyror och avgifter		1 020 072			1 057 736
Övriga upplupna kostnader		569 909			437 118
		<u>1 608 354</u>			<u>1 531 465</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

12



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Not 18 **Väsentliga händelser efter årets slut**

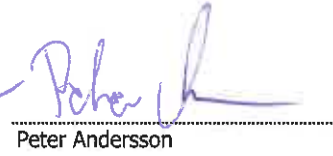
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den

2/5-2022


Bengt Björkman


Monica Endermark


Peter Andersson


Rolf Reine Åke Johansson


Sören Lökvist

Min revisionsberättelse har 22-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skogalundsklippan i Nacka, org.nr. 716418-0668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

9/5-2022

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor