

## ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418 - 0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 2022-05-18.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-24. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

En extra föreningsstämma genomfördes 2022-10-06 där val av styrelseledamot och suppleant behandlades. På extra stämman deltog 22 medlemmar varav 2 via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 253 medlemmar.

### Styrelse

|   |   |
|---|---|
| Sören Lökvist                             | 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<br><i>tom 2022-06-16</i> | ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning                       |
| Päivi Nurminen<br><i>from 2022-10-06</i>  | ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning                       |

### **Suppleanter**

|  |   |
|--|---|
| Tanja Spasic                                 | suppleant, ansvarig för miljö och lekplats                            |
| Päivi Nurminen<br><i>tom 2022-10-06</i>      | suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning, cykelrum      |
| Angeline Wennström<br><i>from 2022-10-06</i> | suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning, cykelrum      |
| Sture Billroth                               | suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd |

I tur att avgå vid föreningsstämman 2023 är Peter Andersson, Bengt Björkman och Päivi Nurminen. Sören Lökvist och Reine Johansson har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

### **Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 9 överlåtits.  
Att jämföra med 11 överlåtelser 2021 och 12 överlåtelser 2020.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 96 parkeringsplatser (varav 10 för elbilsladdning), 72 garageplatser samt 2 MC platser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning och en gästlägenhet.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lökvist, Bengt Björkman, Reine Johansson, Peter Andersson, Monica Endermark (till och med 2022-06-16) och Päivi Nurminen (från och med 2022-10-12), två i förening. För utkvittering av försändelser till föreningen tecknar ovanstående styrelsemedlemmar föreningen var för sig.

### **Revisor**

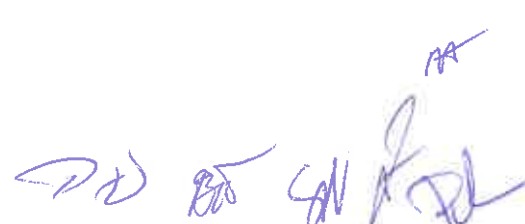
Av föreningsstämma vald revisor är Joakim Häll anställd av Bo Revision i Sverige AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har sedan föreningsstämman i maj 2022 varit Peter Wiström, Daniella Andersson och Ebbe Lindström, som också är sammankallande.

### **Förvaltning**

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



## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Sex nya laddplatser för elbilsladdning har installerats under 2022 av företaget Opigo AB. Vi har nu totalt 10 laddplatser för uthyrning. Föreningen har beviljats bidrag med 50% av kostnaden till utbyggnaden från Naturvårdsverket.

Under 2022 genomfördes den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) i samtliga lägenheter. Föreningen har nu en godkänd OVK.

Företaget Presto AB utförde på föreningens uppdrag en översyn/kontroll av våra två skyddsrum. De befanns i gott skick och de mindre påpekanden som framkom kommer att åtgärdas under början av 2023.

Stampolning i samtliga lägenheter, fastighetsstammar och övriga lokaler genomfördes under våren 2022.

Hissen i port 22 har renoverats under mars 2022. Efter det återstår det enbart en hiss att renovera.

Föreningsstämman i maj 2022 beslöt att föreningen ska övergå till gemensamt elabonnemang. Ombyggnaden till gemensam el blev klar i slutet av november 2022 och ett automatiskt insamlingssystem för individuell mätning av el har installerats. Leverantör av systemet är Ecoguard AB.

Fakturan från Nacka Energi och elhandelsbolaget för den totalt köpta elen inkl. hushållsel och fastighets el betalas fr.o.m. datumet då mätarna byttes i respektive port av föreningen som i sin tur debiterar lägenhetsinnehavarna förbrukningen av hushållsel fördelad på varje lägenhets verkliga förbrukning. Debiteringen går via avierna från HSB gällande avgiften mm.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak har fortsatt under 2022. Det återstår några kompletteringar vilka kommer att genomföras under 2023.

Övriga underhåll under året har varit byte av säkerhetslås i hissdörrarna, byte av golv i gästlägenheten, justering av markplattor vid entréer och byte av kantsten på vändplanen vid port 18 och 20.

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 insektshotell, förbättring av blomsterängar och förbättrade planteringar.

## **Aktiviteter**

Ett medlemsmöte hölls 2022-05-09 för att informera om införandet av gemensam el samt ge alla medlemmar möjlighet att, inför föreningsstämman i slutet av maj, sätta sig in i förslaget och ge möjligheter till frågor till styrelsen.

## **Avgifter och hyror**

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

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2023**

Budgeten för 2023 visar på ett resultat efter finansiella poster på 0,3 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 9,7 Mkr medan räntekostnaderna beräknas uppgå till 1,5 Mkr. Ingen höjning av lägenhetsavgifterna eller hyrorna planeras i budgeten.

Föreningen har ett svårtolkat ekonomiskt läge inför 2023 då flera utgiftsposter är mycket osäkra. Det gäller främst kostnader för el och ränta på våra lån.

Styrelsen kommer att vara mycket försiktig med utgifter under året för att försöka undvika höjning av lägenhetsavgifter och/eller hyror.

### **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 framöver kan nämnas ombyggnad/renovering av den återstående, ej åtgärdade, hissen i Skogalundsklippan 21.

Det av föreningen anlitate företaget Prodoor AB kommer under våren 2023 att ersätta 91 lägenhetsdörrar på loftgångar och på nedre botten med nya moderna lägenhetsdörrar.

Byte av dörr från trapphus ut till loftgång återstår att genomföra under kommande åren.

Några kompletteringar återstår i arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak, vilket kommer att ske under de närmaste åren.

Arbetet har startat med att utreda möjligheten till att vi i framtiden kan komplettera föreningens elförsörjning genom att installera solceller på våra tak. Extern projektledare har anlitas i denna fråga.

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.

## 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

| <b>Nyckeltal</b>         | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sparande, kr/kvm         | 255         | 308         | 322         | 309         | 290         |
| Skuldsättning, kr/kvm    | 3 836       | 3 924       | 4 084       | 4 312       | 4 472       |
| Räntekänslighet, %       | 5%          | 5%          | 5%          | 5%          | 6%          |
| Energikostnad, kr/kvm    | 229         | 199         | 182         | 177         | 181         |
| Driftskostnad, kr/kvm*   | 594         | 541         | 503         | 510         | 509         |
| Årsavgifter, kr/kvm      | 794         | 794         | 794         | 793         | 793         |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 901         | 893         | 891         | 894         | 875         |

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| <b>Övriga nyckeltal</b>                 | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning i tkr                   | 13 240      | 13 134      | 13 102      | 13 139      | 12 860      |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 1 026       | 2 084       | 2 099       | 1 892       | 1 281       |
| Soliditet %                             | 37%         | 37%         | 34%         | 32%         | 29%         |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Räntekänslighet*****Föreningens räntekänslighet (jämförelse; källa HSB)***

|                 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| Räntekänslighet | 5%   | 5%   | 5%   | 5%   | 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.

**Skuldsättning**

Skuldsättningen 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 (3 836 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 2022 minskat, genom amorteringar, med 1,3 Mkr till 56,4 Mkr.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokaler för varje räkenskapsår.

Anledning till den ökade kostnaden är det ökade priset på vatten/avlopp, el och fjärrvärme.

**Driftskostnad**

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 2022 jämfört med 2021 beror framför allt på ökade kostnader för vatten och reparationer samt elkostnader beroende på införandet av gemensam el.

Även genomförandet av den obligatoriska ventilationskontrollen påverkade den ökade kostnaden.

**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.

*Handwritten signature and date: 2025 5/1/25*

**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.

**Övriga nyckeltal ekonomi**

**Resultatet** för 2022 blev i paritet med budgeterat men lägre än 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.

**Förändring eget kapital**

|                               | <b>Insatser</b>  | <b>Upplåtelse<br/>avgifter</b> | <b>Yttre uh<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång       | 8 769 966        | 6 041 022                      | 879 969                  | 11 650 844                     | 2 083 574                 |
| Reservering till fond 2022    |                  |                                | 1 827 000                | -1 827 000                     |                           |
| Ianspråkstagande av fond 2022 |                  |                                | - 1 216 662              | 1 216 662                      |                           |
| Balanserad i ny räkning       |                  |                                |                          | 2 083 574                      | -2 083 574                |
| Årets resultat                |                  |                                |                          |                                | 1 026 312                 |
| <b>Belopp vid årets slut</b>  | <b>8 769 966</b> | <b>6 041 022</b>               | <b>1 490 307</b>         | <b>13 124 080</b>              | <b>1 026 312</b>          |

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition:**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 13 734 418        |
| Årets resultat                        | 1 026 312         |
| Reservering till underhållsfond       | -1 827 000        |
| Ianspråkstagande av underhållsfond    | 1 216 662         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>14 150 392</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>14 150 392</b> |
|-------------------------|-------------------|

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





# Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 13 240 460        | 13 133 682        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -8 313 077        | -7 562 956        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -158 579          | -114 446          |
| Planerat underhåll                                |       | -1 216 662        | -1 033 369        |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -265 932          | -281 574          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 505 511        | -1 412 818        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -11 459 760       | -10 405 163       |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 780 699</b>  | <b>2 728 519</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 7 293             | 7 957             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -761 680          | -652 903          |
| Summa finansiella poster                          |       | -754 387          | -644 945          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 026 312</b>  | <b>2 083 574</b>  |

*30*

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                          |       |                   |                   |
|--------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark       | Not 7 | 90 424 192        | 90 915 902        |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 0                 | 2 087             |
| Pågående nyanläggningar  | Not 9 | 820 991           | 0                 |
|                          |       | <u>91 245 183</u> | <u>90 917 989</u> |

Summa anläggningstillgångar 91 245 183 90 917 989

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 94 989           | 72 685           |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                |        | 1 106 372        | 2 750 780        |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 109 607          | 52 790           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 366 226          | 376 935          |
|  |        | <u>1 677 194</u> | <u>3 253 190</u> |

Kortfristiga placeringar Not 12 2 000 000 0

Kassa och bank Not 13 2 912 23 954

Summa omsättningstillgångar 3 680 106 3 277 144

**Summa tillgångar** **94 925 288** **94 195 134**

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****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 | 1 490 307         | 879 969           |
|                      | <u>21 301 352</u> | <u>20 691 014</u> |

*Fritt eget kapital*

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 13 124 080        | 11 650 844        |
| Årets resultat      | 1 026 312         | 2 083 574         |
|                     | <u>14 150 392</u> | <u>13 734 418</u> |

Summa eget kapital

35 451 744      34 425 432**Skulder***Långfristiga skulder*

|                             |        |                   |                   |
|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | <u>15 800 001</u> | <u>15 800 000</u> |
|                             |        | 15 800 001        | 15 800 000        |

*Kortfristiga skulder*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 40 627 431       | 41 927 432       |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 142 346        | 389 524          |
| Skatteskulder                                |        | 33 938           | 37 505           |
| Övriga skulder                               |        | 0                | 6 887            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | <u>1 869 828</u> | <u>1 608 354</u> |
|  |        | 43 673 543       | 43 969 702       |

Summa skulder

59 473 544      59 769 702

**Summa eget kapital och skulder****94 925 288**      **94 195 134**

28

**Kassaflödesanalys****2022-12-31****2021-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

1 026 312

2 083 574

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar

1 505 511

1 412 818

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 531 823

3 496 391

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-68 411

-17 277

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

1 003 842

88 681

Kassaflöde från löpande verksamhet

3 467 253

3 567 795

**Investeringsverksamhet**

Investeringar i fastigheter

-1 832 704

-3 097 102

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-1 832 704

-3 097 102

**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-1 300 000

-2 349 999

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-1 300 000

-2 349 999

**Årets kassaflöde****334 550****-1 879 306****Likvida medel vid årets början****2 774 734****4 654 040****Likvida medel vid årets slut****3 109 284****2 774 734**

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

## 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 1 519 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. Beskattning 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.

2

| Noter   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
| Årsavgifter   | 11 609 546        | 11 609 724        |
| Hyror   | 914 840           | 914 540           |
| Bredband  | 341 936           | 341 940           |
| Övriga intäkter   | 428 538           | 309 797           |
| Bruttoomsättning  | 13 294 860        | 13 176 001        |
| Avgifts- och hyresbortfall                              | -54 400           | -42 300           |
| Hyresförluster  | 0                 | -19               |
|   | <b>13 240 460</b> | <b>13 133 682</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                         | 1 758 277         | 1 596 949         |
| Reparationer  | 1 240 499         | 1 099 382         |
| El  | 596 031           | 280 132           |
| Uppvärmning   | 1 737 631         | 1 761 214         |
| Vatten  | 1 039 093         | 893 184           |
| Sophämtning   | 317 141           | 354 604           |
| Fastighetsförsäkring                                    | 189 839           | 185 346           |
| Kabel-TV och bredband                                   | 456 024           | 449 071           |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift                    | 384 415           | 376 605           |
| Förvaltningsarvoden                                     | 562 187           | 525 506           |
| Övriga driftkostnader                                   | 31 940            | 40 963            |
|   | <b>8 313 077</b>  | <b>7 562 956</b>  |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
| Bevakningskostnader                                     | 7 898             | 0                 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp                   | 35 716            | 33 356            |
| Administrationskostnader                                | 79 795            | 53 306            |
| Extern revision   | 23 500            | 22 750            |
| Konsultkostnader  | 1 280             | 0                 |
| Medlemsavgifter   | 10 390            | 5 034             |
|   | <b>158 579</b>    | <b>114 446</b>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
| Arvode styrelse   | 215 000           | 220 000           |
| Övriga arvoden  | 0                 | 6 000             |
| Sociala avgifter  | 37 223            | 34 740            |
| Övriga personalkostnader                                | 13 709            | 20 834            |
|   | <b>265 932</b>    | <b>281 574</b>    |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 1 429             | 1 538             |
| Ränteintäkter HSB bunden placering                      | 5 317             | 5 825             |
| Övriga ränteintäkter                                    | 547               | 594               |
|   | <b>7 293</b>      | <b>7 957</b>      |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 760 851           | 651 935           |
| Övriga räntekostnader                                   | 830               | 968               |
|   | <b>761 680</b>    | <b>652 903</b>    |



| Noter   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                   |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                       | 112 575 619        | 108 385 869        |
| Anskaffningsvärde mark                            | 6 214 000          | 6 214 000          |
| Årets investeringar                               | 1 011 713          | 4 189 750          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>119 801 332</b> | <b>118 789 619</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                            | -27 873 717        | -26 471 580        |
| Årets avskrivningar                               | -1 503 423         | -1 402 137         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>        | <b>-29 377 140</b> | <b>-27 873 717</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                     | <b>90 424 192</b>  | <b>90 915 902</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                             |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder                 | 198 000 000        | 152 000 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler                  | 2 986 000          | 3 143 000          |
| Taxeringsvärde mark - bostäder                    | 168 000 000        | 118 000 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler                     | 4 316 000          | 4 608 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                       | <b>373 302 000</b> | <b>277 751 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>            |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                        | 228 755            | 228 755            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>228 755</b>     | <b>228 755</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                            | -226 668           | -215 987           |
| Årets avskrivningar                               | -2 087             | -10 681            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>        | <b>-228 755</b>    | <b>-226 668</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                              | <b>0</b>           | <b>2 087</b>       |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b> |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                        | 0                  | 1 092 648          |
| Årets investeringar                               | 820 991            | -1 092 648         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>   | <b>820 991</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>      |                    |                    |
| Skattekonto                                       | 35 941             | 37 476             |
| Övriga fordringar                                 | 0                  | 3 148              |
| Momsfordran                                       | 73 666             | 0                  |
|   | <b>109 607</b>     | <b>40 624</b>      |

*h*

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 306 184        | 323 434        |
| Upplupna intäkter      | 60 042         | 53 502         |
|                        | <b>366 226</b> | <b>376 935</b> |

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

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 2 000 000        | 0        |
|  | <b>2 000 000</b> | <b>0</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                   |              |               |
|-------------------|--------------|---------------|
| Övriga bankkonton | 2 912        | 23 954        |
|                   | <b>2 912</b> | <b>23 954</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp     | Nästa års amortering |
|--------------|------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Swedbank     | 2653001582 | 3,11% | 2023-02-28       | 12 236 833 | 0                    |
| Swedbank     | 2655395263 | 0,86% | 2025-08-25       | 15 800 000 | 0                    |
| Swedbank     | 2759300573 | 2,65% | 2023-03-28       | 8 973 666  | 1 000 000            |
| Swedbank     | 2954977647 | 3,20% | 2023-03-28       | 19 416 932 | 500 000              |
|              |            |       |                  | 56 427 431 | 1 500 000            |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 927 431

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 800 001**

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 | 40 627 431        | 41 927 432        |
|                                      | <b>40 627 431</b> | <b>41 927 432</b> |

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader         | 52 246           | 18 373           |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 006 015        | 1 020 072        |
| Övriga upplupna kostnader       | 811 567          | 569 909          |
|                                 | <b>1 869 828</b> | <b>1 608 354</b> |

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

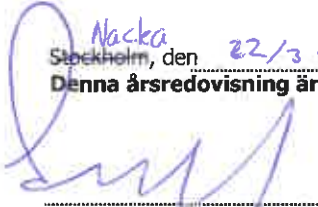
A

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

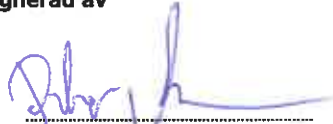
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka  
Stockholm, den 22/3-2023

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av



Sören Lökvist



Peter Andersson



Päivi Nurminen



Rolf Reine Åke Johansson



Bengt Björkman

Vår revisionsberättelse har 23-03-30 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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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. Risker 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 2022 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 överträdelse 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

30/3-2023



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

