



Årsredovisning 2020

Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283

Mr JK Per
av P al

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation
Skarpövägen 1-21, 132 32 SALTSJÖ-BOO
brfskarpovagen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Handwritten signatures and initials: "mr", "a", "JK", "al", and a large stylized signature.

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 210 upplåtna med bostadsrätt och 61 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, besiktningsåtgärder	2018
Fortlöpande besiktningsarbeten fönster och balkongdörrar	2018
Reparation och översyn av balkongpelare och plattor	2019
Renovering samlingslokal	2019
Fortlöpande justering av dörrar och fönster	2019
Spolning av utgående avlopps- stammar	2019
Installation bergvärme	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko 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 280 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 27. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 284. Under året har 20 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr, vilket motsvarar 2,5 % av prisbasbeloppet för 2021. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr, vilket motsvarar 1 % av prisbasbeloppet för 2021.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Magnus Plathin	ledamot/ordf.
Anita Lidestedt	ledamot
Ronny Nordvall	ledamot
John Karlsson	ledamot/sekr.
Christoffer Leon	ledamot
Karina Nordvall	ledamot
Hanna Stanko	suppleant
Ulf Vallander	suppleant

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 11 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

Nedan framgår vilket arbete som skett under 2020:

- Fortsatt justering utav fönster och dörrar
- Fortsatta efterarbeten och justering av ventilationsanläggningen
- Efterjustering av bergvärmesystemet (som fortsätter in på 2021)
- Injustering av radiatorer samt byte av radiator koppel i samtliga lägenheter och utrymmen.
- Diverse trädgårdsarbeten, fällning av träd och förnygringsbeskränning
- Installation av ljusslinga i stora trädet vid grillplatsen
- Diverse asfaltsarbeten
- Uppdaterad och förnyad lekplats (lekställning)
- Fortsatt utbyte armaturer på parkeringsdäcket
- Reparationer och återställning av vattenskadade lägenheter (hyreslägenheter och bostadsrätter)

- Färdigställt föreningslokalen samt myndighetsanpassad nödutgång
- Fortsatt kontroll och översyn av utgående avloppstammar
- Container för grovsopor och elektronik har ställts ut för föreningens boende
- Villkorsändringar för fastighetslån samt bundit med betydligt lägre ränta
- Installation och driftsättning av nya tvättstugesystemet
- Nytt samarbetsavtal med trädgårdsfirma, AFF i Nacka
- Reparation av hissar

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.

Några exempel på ärenden som inneburit kostnad för föreningen är:

- Klottersanering
- Juridiska frågor och rådgivning
- Nedskräpning / hantering grovsopor
- Olovlig andrahandsuthyrning
- Åverkan av olika slag (dörrar, glaskross etc)

Föreningens resultat för år 2020 är -3 130 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -1 541 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen under året haft ökade kostnader för underhåll av fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat. Det är kopplat till att föreningen villkorsändrat lån samt amorterar löpande.

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 investerat i underhåll av fastigheten samt upplåtit hyresrätter vilket inbringat 3 430 Kkr Totalt har föreningen även amorterat 1,26 Mkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd
Installation och driftsättning av nytt tvättstugesystem (Axema)
Renovering och färdigställande av samlingslokal
Injustering av radiatorer samt byte av koppel
Spolning av utgående avloppsstammar

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 850 Kkr, se tabell. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Fullföljande av uppdatering av skyddsrum enligt myndighetskrav (MSB)	2021	
Utbyte av fasad, tvättstugebyggnad	2021-2022	
Fortsatt renovering av utgående avloppsstammar (årligt arbete)	2021-2024	
Installation av passagesystem (Axema)	2021	
Byte av entréportar samt uppfräschning av entréer	2021	
Fortsatt injustering och översyn av radiatorer (element)	2021	
Renovering av röda skjutet vid vändplan	2021	
Total uppskattad kostnad		3 850

Handwritten signatures and initials: "JK", "al", and a large signature.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	191 224 890	6 483 382	2 460 252	-32 055 386	-1 541 472	166 571 666
Avsättning till yttre fond			728 463	-728 463		
lanspråktagande yttre fond			-1 667 476	1 667 476		
Balanseras i ny räkning				-1 541 472	1 541 472	
Upplåtelser	1 650 813	1 779 187				3 430 000
Årets resultat					-3 130 493	-3 130 493
Belopp vid årets utgång	192 875 703	8 262 569	1 521 239	-32 657 845	-3 130 493	166 871 173

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	13 215	13 091	13 116	12 856	12 457
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 130	-1 541	-9 228	-4 110	-1 360
Soliditet, %	51,6	51,2	50,2	50,8	52,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	634	634	634	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 937	12 127	12 464	12 656	12 172
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 014	15 000	15 012	15 024	15 006
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,25	1,40	1,83	2,22	2,57
Fastighetens belåningsgrad, % **	50,3	50,4	50,3	50,2	47,1

* 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	-32 657 845
Årets resultat	-3 130 493
	-35 788 338
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	728 463
Ur yttre fond lanspråktagas	-2 249 702
I ny räkning överföres	-34 267 099
	-35 788 338

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	13 214 624	13 090 865
Summa rörelsens intäkter m.m.		13 214 624	13 090 865
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-10 963 256	-9 039 373
Övriga externa kostnader	4	-589 413	-785 340
Personalkostnader	5	-334 005	-340 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 531 343	-2 290 338
Summa rörelsens kostnader		-14 418 017	-12 455 115
Rörelseresultat		-1 203 393	635 750
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 927 100	-2 177 222
Summa finansiella poster		-1 927 100	-2 177 222
Resultat efter finansiella poster		-3 130 493	-1 541 472
Årets resultat		-3 130 493	-1 541 472

Handwritten signatures and initials:
 a JK R
 W al

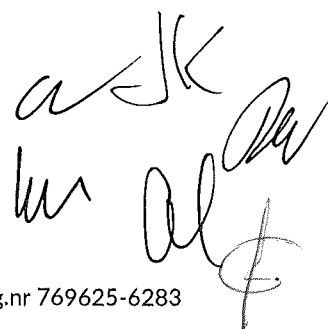
BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	304 594 885	306 851 866
Inventarier	7	201 363	0
Installationer	8	9 435 353	9 404 467
Summa materiella anläggningstillgångar		314 231 601	316 256 333
Summa anläggningstillgångar		314 231 601	316 256 333
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		175 532	2 715
Övriga fordringar		23 005	23 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	508 404	472 344
Summa kortfristiga fordringar		706 941	498 064
Kassa och bank		8 287 873	8 511 449
Summa omsättningstillgångar		8 994 814	9 009 513
SUMMA TILLGÅNGAR		323 226 415	325 265 846

Handwritten signatures and initials, including 'a', 'JK', 'al', and 'f'.

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 138 272	197 708 272
Yttre fond		1 521 239	2 460 252
Summa bundet eget kapital		202 659 511	200 168 524
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-32 657 845	-32 055 386
Årets resultat		-3 130 493	-1 541 472
Summa fritt eget kapital		-35 788 338	-33 596 858
Summa eget kapital		166 871 173	166 571 666
Fond för inre underhåll			
Fond för inre underhåll	10	0	1 608 785
Summa fond för inre underhåll		0	1 608 785
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	114 280 000	153 600 000
Summa långfristiga skulder		114 280 000	153 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		39 060 000	1 000 000
Leverantörsskulder		147 949	372 763
Aktuell skatteskuld		41 255	38 764
Övriga skulder	12	1 402 794	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 423 244	2 073 868
Summa kortfristiga skulder		42 075 242	3 485 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		323 226 415	325 265 846



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 203 393	635 750
Justeringar avskrivningar	2 531 343	2 290 338
Erlagd ränta	-1 927 100	-2 177 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-599 150	748 866
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-172 817	98 046
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-36 060	-34 548
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-224 814	-182 712
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-645 059	781 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 677 900	1 410 975
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier	-203 611	0
Förvärv av installationer	-303 000	-9 221 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-506 611	-9 221 688
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 430 000	7 425 000
Amortering långfristiga lån	-1 260 000	-1 000 000
Uttag reparationsfond	-209 065	-101 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 960 935	6 323 111
Förändring av likvida medel	-223 576	-1 487 601
Likvida medel vid årets början	8 511 450	9 999 051
Likvida medel vid årets slut	8 287 874	8 511 450

Handwritten signatures and initials:
 a. Jk
 W
 al
 P

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, med undantag för fond för inre underhåll som är omklassificerad under året.

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 omförling mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande 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 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 064 145	7 980 983
Hyresintäkter bostäder	4 377 480	4 368 978
Hyresintäkter, p-plats	175 273	170 227
Hyresintäkter, garage	402 690	387 273
Övriga intäkter	138 707	124 639
Hyresintäkter Rationell parkering	56 329	58 765
Summa årsavgifter och hyresintäkter	13 214 624	13 090 865

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel grundavtal	239 270	235 219
	Städ	324 165	205 625
	Vatten	961 829	927 243
	Fastighetsel	930 788	625 131
	Fjärrvärme	193 796	1 369 447
	Fastighetsskatt	435 469	421 377
	Sophantering	592 879	554 696
	Försäkringspremier	254 784	377 611
	Försäkringsskador	414 103	425 852
	Reparationskostnader	836 566	653 314
	Pågående underhåll	5 013 936	2 164 867
	Övriga driftskostnader	765 671	994 867
	Summa driftkostnader	10 963 256	9 039 373
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	261 757	249 722
	Bankkostnader	8 634	8 856
	Inkassokostnader, försenade inbetaln	55 525	60 448
	Konsultarvoden	82 980	114 862
	Kundförluster	400	65 664
	Försäljningskostnader	73 400	115 800
	Övriga externa kostnader	106 717	169 988
	Summa övriga externa kostnader	589 413	785 340
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	271 000	271 000
	Arbetsgivaravgifter	63 006	69 064
	Summa personalkostnader	334 006	340 064

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	320 513 957	320 513 957
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 513 957	320 513 957
	Ingående avskrivningar	-13 662 091	-11 406 129
	Årets avskrivningar	-2 256 981	-2 255 962
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 919 072	-13 662 091
	Utgående redovisat värde	304 594 885	306 851 866
	Redovisat värde byggnader	209 187 843	211 444 824
	Redovisat värde mark	95 407 042	95 407 042
	Summa redovisat värde	304 594 885	306 851 866
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	242 821 000	242 821 000
	varav byggnader:	141 964 000	141 964 000
Not 7	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	203 611	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 611	0
	Årets avskrivningar	-2 248	0
	Utgående redovisat värde	201 363	0
Not 8	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 565 283	343 595
	Inköp	303 000	9 221 688
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 868 283	9 565 283
	Ingående avskrivningar	-160 816	-126 440
	Årets avskrivningar	-272 114	-34 376
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 930	-160 816
	Utgående redovisat värde	9 435 353	9 404 467
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremie	331 202	311 608
	Kabel-TV	18 873	18 813
	Ekonomisk förvaltning grundavtal	64 439	61 900
	Övriga förutbetalda kostnader	93 890	80 023
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 404	472 344

Handwritten signatures and initials:
 a Jk Rv
 w Alf

NOTER

Not 10 Fond för inre underhåll	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 608 785	1 710 674
Förändring under året	-1 608 785	-101 889
Summa fond för inre underhåll	0*	1 608 785

*Fond för inre underhåll är omklassificerad till övriga skulder, se not 12.

Not 11 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	1 840 000	4 000 000
Amortering/villkorsändring efter 5 år	112 440 000	149 600 000
Summa långfristiga skulder	114 280 000	153 600 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-01-18	1,55	800 000	8 600 000
Stadshypotek	2021-12-01	1,34		30 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,37	260 000	25 740 000
Stadshypotek	2022-12-01	0,78		30 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,83		30 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	0,94	200 000	29 000 000
Summa			1 260 000	153 340 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-1 260 000
Lån för villkorsändring under 2021				-37 800 000
Summa långfristiga skulder				114 280 000

Not 12 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Fond för inre underhåll	1 399 719	0
Skuld till ekonomisk förvaltare	3 075	0
Summa övriga skulder	1 402 794	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	1 102 965	1 032 843
Upplupna räntekostnader	150 430	174 807
Fjärrvärme	0	40 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 849	825 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 423 244	2 073 868

Handwritten signatures and initials:
 a SKAR
 hu
 al p

NOTER

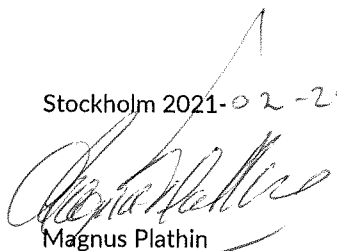
Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	156 650 000	156 650 000
Summa ställda säkerheter	156 650 000	156 650 000

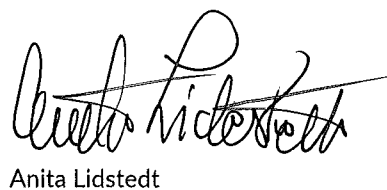
Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av Covid 19 följer föreningen händelsutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-02-24



Magnus Plathin



Anita Lidstedt



Ronny Nordwall



John Karlsson



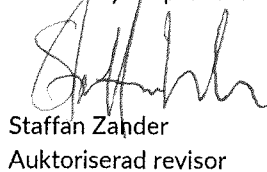
Karina Nordvall

Christoffer Leon



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/2- 2021.

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse



Till föreningsstämman i Brf Skarpövågen
Org.nr 769625-6283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skarpövågen för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skarpövägen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

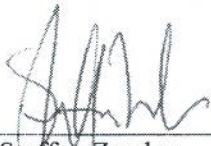
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka strand den 26 februari 2021



Staffan Zander
Auktoriserad revisor

