



# **Brf Skogalundsklippan i Nacka**

## **ÅRSREDOVISNING 2023**

# ÅRSREDOVISNING 2023

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418 - 0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 2023-07-07.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-09. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

En extra föreningsstämma genomfördes 2023-11-14 för att fatta beslut om att anta förslaget till föreningens nya stadgar. På extra stämman deltog 21 medlemmar, ingen via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 260 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
Päivi Nurminen	ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning

### Suppleanter

Tanja Spasic	suppleant, ansvarig för miljö och lekplats
Sture Billoth	suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd
Angeline Wennström	suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning

I tur att avgå vid föreningsstämman 2024 är Sören Lövkvist och Reine Johansson. Peter Andersson, Bengt Björkman och Päivi Nurminen har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 8 överlåtits. Att jämföra med 9 överlåtelser 2022 och 11 överlåtelser 2021.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 96 parkeringsplatser (varav 10 platser 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 Lövkvist, Bengt Björkman, Reine Johansson, Peter Andersson, Päivi Nurminen, 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 2023 varit Ebbe Lindström, Peter Wiström och Daniella Andersson 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

Företaget Prodoor AB har under våren 2023 bytt ut samtliga lägenhetsdörrar på loftgångar och nedre botten till moderna säkerhetsdörrar. Totalt 91 dörrar har bytts ut.

Efter en vattenskada i duschen i bastun beslutades att utöver reparation av skadan också bygga till ytterligare en dusch. Detta genomfördes under försommaren 2023 av företaget Alpid AB.

Visst underhåll har utförts vid lekplatsen tillsammans med Skandia Fastigheter. Bland annat har området runt rutschkanan fått stötdämpande material monterat.

Företaget Presto AB utförde på föreningens uppdrag en översyn/kontroll av våra två skyddsrum under hösten 2022. De befanns i gott skick och de mindre påpekanden som framkom har åtgärdats under början av 2023.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak har fortsatt under 2023 främst vid Skogalundsklippan 17.

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 förbättringar av blomsterängar och planteringar.

Föreningen har ökat antalet odlingslådor och vi har nu 15 lådor vilka är fullt nyttjade av våra medlemmar.

### Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma genomfördes 2023-11-14 för att fatta det andra av två beslut om att anta styrelsens förslag till nya stadgar samt informera om aktuella händelser i föreningen.

De nya stadgarna antogs enhälligt av den extra föreningsstämmanstämman.

Bolagsverket registrerade de nya stadgarna 2023-12-14.

### Avgifter och hyror

Under 2023 har ingen förändring av avgifterna för lägenheterna genomförts.

Föreningen har inte genomfört någon avgiftsförändring gällande lägenheterna sedan 2005.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2024

Budgeten för 2024 visar på ett resultat efter finansiella poster på -0,4 Mkr.

Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, beräknas uppgå till 9,8 Mkr medan räntekostnaderna beräknas uppgå till 2,2 Mkr.

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna eller hyrorna planeras i budgeten. Däremot kommer vissa hyror och avgifter att höjas.

Föreningen har ett svårtolkat ekonomiskt läge inför 2024 då flera utgiftsposter är mycket osäkra. Det gäller främst kostnader för vatten, fjärrvärme och räntan på våra lån.

Styrelsen kommer att vara mycket försiktig med utgifter under året för att försöka undvika höjning av lägenhetsavgifterna.

### Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan för de kommande 50 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 kommer ombyggnad/renovering av hissen i Skogalundsklippan 21 att genomföras när ekonomin tillåter det (eller om det uppstår behov).

Byte av dörrar från trapphus ut till loftgång återstår att genomföra under kommande år.

Några kompletteringar återstår i arbetet med att förbättra och åtgärda problem med dåliga hängrännor och balkongtak. Detta kommer att ske under de närmaste åren.

Ommålning på utsidan av fönster kommer att påbörjas i några huskroppar under 2024.

Föreningen kommer att påbörja installationen av solceller på våra tak under januari 2024 för att komplettera föreningens elförsörjning. Arbetet kommer att utföras av företaget Moveco AB och omfattar en installation av cirka 650 solceller samt 11 hybridväxelriktare. I samband med arbetet kommer det ske förbättringar av säkerheten för takarbete bland annat genom montering av takstegar och förbättrade snörasskydd.

Med hjälp av den framtagna trädvårdsplanen kommer befintliga träd att underhållas så att de utvecklas väl framöver. Nya träd kommer att planteras där gamla måste tas bort.

## Ekonomi

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå finns det ett 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 Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	161	255	308	322	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 028	3 836	3 924	4 084	4 31
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 047	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	318	229	199	182	177
Årsavgifter, kr/kvm	794	794	794	794	793
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	964	901	893	891	894
Nettoomsättning i tkr	13 806	13 240	13 134	13 102	13 139
<b>Resultat efter finansiella poster i tkr</b>	<b>56</b>	<b>1 026</b>	<b>2 084</b>	<b>2 099</b>	<b>1 892</b>
Soliditet %	37	37	37	34	32

### Förklaring av nyckeltal

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

Nyckeltal

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter)

Detta är ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Vår förening har ett antal stora komponenter som det slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till framtida underhåll.

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.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. (nytt nyckeltal)

Under 2023 ökade föreningen sina lån med 2,8 Mkr till totalt 59,2 Mkr. Den huvudsakliga anledningen är föreningens investering av solceller.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Detta är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas eller kostnaderna sänkas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Den kraftiga ökningen av nyckeltalet 2023 beror på att vi infört IMD El där all el betalas av föreningen, vilket inte gjordes tidigare. Även vattenkostnaden ökade under året.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter, %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. (nytt nyckeltal)

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Förändringar eget kapital**

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	8 769 966	0	0	8 769 966
Kapitaltillskott/extra insats, kr	5 000 057	0	0	5 000 057
Upplåtelseavgifter, kr	6 041 022	0	0	6 041 022
Underhållsfond, kr	1 490 307	0	2 008 077	3 498 384
<b>Summa bundet eget kapital, kr</b>	<b>21 301 352</b>	<b>0</b>	<b>2 008 077</b>	<b>23 309 429</b>

Fritt eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändringar under året *	Belopp vid årets utgång
Balanserat resultat, kr	13 124 080	1 026 312	-2 008 077	12 142 315
Årets resultat, kr	1 026 312	-1 026 312	56 102	56 102
<b>Summa ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>14 150 392</b>	<b>0</b>	<b>-1 951 975</b>	<b>12 198 417</b>
<b>Summa eget kapital, kr</b>	<b>35 451 744</b>	<b>0</b>	<b>56 102</b>	<b>35 507 846</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 728 000 kr samt ianspråktagande skett med 719 923 kr.

**Resultatdisposition**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</b>	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 150 392
Årets resultat, kr	56 102
Reservation till underhållsfond, kr	- 2 728 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	719 923
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 198 417</b>

<b>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</b>	
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 198 417</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 806 031	13 045 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	364 595	194 760
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>14 170 626</b>	<b>13 240 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 104 547	-9 416 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 875	-272 130
Personalkostnader	Not 6	-267 691	-265 932
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 594 182	-1 505 511
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-12 316 295</b>	<b>-11 459 760</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 854 331</b>	<b>1 780 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 570	7 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 807 800	-761 680
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 798 229</b>	<b>-754 387</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 102</b>	<b>1 026 312</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>56 102</b>	<b>1 026 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>56 102</b>	<b>1 026 312</b>



## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	91 433 442	90 424 192
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	171 388	820 991
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>91 604 830</b>	<b>91 245 183</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>91 604 830</b>	<b>91 245 183</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		120 596	94 989
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 062 596	1 142 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	246 119	366 226
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 429 311</b>	<b>1 603 528</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	26 886	2 912
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>26 886</b>	<b>2 912</b>

## Summa Omsättningstillgångar

**5 456 198 3 606 440**

## Summa Tillgångar

**97 061 028 94 851 622**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 811 045	19 811 045
Fond för yttre underhåll	3 498 384	1 490 307
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	<b>23 309 429</b>	<b>21 301 352</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	12 142 315	13 124 080
Årets resultat	56 102	1 026 312
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	<b>12 198 417</b>	<b>14 150 392</b>

**Summa Eget kapital****35 507 845**      **35 451 744**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 800 000	15 800 001
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		<b>15 800 000</b>	<b>15 800 001</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 377 432	40 627 431
Leverantörsskulder		499 559	1 142 346
Skatteskulder		49 807	33 938
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	44 859	-65 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 781 525	1 861 649
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		<b>45 753 182</b>	<b>43 599 877</b>

**Summa Skulder****61 553 182**      **59 399 878****Summa Eget kapital och skulder****97 061 028**      **94 851 622**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 1 854 331 1 780 699

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 1 594 182 1 505 511

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet***1 594 182 1 505 511**

Erhållen ränta 4 070 7 293

Erlagd ränta -1 721 688 -727 808

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****1 730 896 2 565 695***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 98 542 5 255

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -682 808 896 303

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital***-584 266 901 558****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 146 630 3 467 254****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 953 829 -1 832 704

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten****-1 953 829 -1 832 704****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 2 750 000 -1 300 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten****2 750 000 -1 300 000****Årets kassaflöde****1 942 801 334 550**

Likvida medel vid årets början

**3 109 284 2 774 734**

Likvida medel vid årets slut

**5 052 085 3 109 284**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 609 883	11 609 546
	Hyror garage och parkeringsplatser	887 071	887 240
	Hyror förbrukningsbaserad	713 877	0
	Hyror informationsöverföring	341 801	341 936
	Hyror övrigt	27 650	27 600
	Övriga primära intäkter	270 814	233 777
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>13 851 096</b>	<b>13 100 099</b>
	Avgiftsbortfall	-43 865	-54 200
	Hysesbortfall	-1 200	-200
	<b>Summa</b>	<b>-45 065</b>	<b>-54 400</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>13 806 031</b>	<b>13 045 699</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	139 657	143 373
	Övriga sekundära intäkter	224 938	51 388
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>364 595</b>	<b>194 760</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 357 552	-1 479 723
	Snö och halk-bekämpning	-331 733	-278 554
	Reparationer	-885 925	-988 269
	Planerat underhåll	-719 923	-1 216 662
	Försäkringsskador	-230 495	-252 230
	EI	-1 409 710	-596 031
	Uppvärmning	-1 984 244	-1 737 631
	Vatten	-1 282 871	-1 039 093
	Sophämtning	-295 055	-317 141
	Fastighetsförsäkring	-229 984	-189 839
	Kabel-TV och bredband	-493 136	-456 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-398 765	-384 415
	Förvaltningsavtalskostnader	-482 218	-472 678
	Övriga driftkostnader	-2 936	-7 898
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-10 104 547</b>	<b>-9 416 188</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 660	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 743	-35 716
	Administrationskostnader	-106 217	-92 974
	Extern revision	-25 000	-23 500
	Konsultkostnader	-81 968	0
	Medlemsavgifter	-10 390	-10 390
	Föreningsverksamhet	-689	-8 931
	Övriga förvaltningskostnader	-69 207	-100 619
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-349 875</b>	<b>-272 130</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-221 000	-215 000
	Sociala avgifter	-39 532	-37 223
	Utbildning, kurser och konferenser	-7 159	-13 709
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-267 691</b>	<b>-265 932</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	717	1 429
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 594	5 317
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 259	547
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>9 570</b>	<b>7 293</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 806 211	-760 851
	Övriga räntekostnader	-1 588	-830
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 807 800</b>	<b>-761 680</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	113 569 632	112 557 919
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 700	17 700
	Omklassificeringar	2 603 432	1 011 713
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>122 404 764</b>	<b>119 801 332</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 377 140	-27 873 717
	Årets avskrivningar	-1 594 182	-1 503 423
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-30 971 322</b>	<b>-29 377 140</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>91 433 442</b>	<b>90 424 192</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 986 000	2 986 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	4 316 000	4 316 000
	<i>Summa</i>	<b>373 302 000</b>	<b>373 302 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	98 095 000	98 095 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>98 095 000</b>	<b>98 095 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	820 991	0
	Årets investeringar	1 953 829	820 991
	Omklassificering till byggnad	-2 603 432	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>171 388</b>	<b>820 991</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 025 198	1 106 372
	Skattekonto	37 398	35 941
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 062 596</b>	<b>1 142 313</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 500	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 619	366 226
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>246 119</b>	<b>366 226</b>

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	2 000 000	2 000 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto	26 886	2 912		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>26 886</b>	<b>2 912</b>		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,6%	2024-02-28	12 236 833	0
	Swedbank	4,59%	2024-03-28	18 916 932	500 000
	Swedbank	0,86%	2025-08-25	15 800 000	0
	Swedbank	4,64%	2024-02-28	12 223 666	0
				<b>59 177 431</b>	<b>500 000</b>
	Långfristig del			15 800 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			43 377 431	
	Kortfristig del			43 377 431	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,61%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	33 033	-73 666		
	Övriga kortfristiga skulder	11 826	8 179		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>44 859</b>	<b>-65 487</b>		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 096 024	997 836		
	Upplupna räntekostnader	138 358	52 246		
	Övriga upplupna kostnader	547 143	811 567		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 781 525</b>	<b>1 861 649</b>		



Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## 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 2023.

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 2023 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. 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 2023 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skogalundsklippan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SÖREN LÖVKVIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:02:40



**ROLF REINE ÅKE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:04:57



**BENGT BJÖRKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 09:17:37



**PETER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 08:16:08



**PÄIVI NURMINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:23:20



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:15:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skogalundsklippan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 14:15:28

