



Org Nr: 716418-0668

# Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

RL MC J/S S/L

## ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418 - 0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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 (äkte bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 173:3, 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 2020-08-19.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-26. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar varav 32 via poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar.

### Styrelse

Sören Lökvist	ordförande, ansvarig för utomhusmiljö och hemsida
Peter Andersson	vice ordförande, kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning, bredband, IT och hemsida
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för arkiv, information, överlåtelser, nycklar, bokningssystem och hissar
Reine Johansson	ledamot, ansvarig för parkering, miljöstuga, nycklar, boulebana, och brandskydd
Monica Endermark	ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning
<b>Suppleanter</b>	
Tanja Spasic	suppleant, ansvarig för utemiljö och lekplats
Päivi Nurminen	suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning, cykelrum
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd

I tur att avgå vid föreningsstämman 2021 är Peter Andersson och Bengt Björkman. Sören Lökvist, Reine Johansson och Monica Endermark har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

**Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 12 överlåtit.  
Att jämföra med 17 överlåtelser 2019 och 12 överlåtelser 2018.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 98 parkeringsplatser, 72 garageplatser samt 2 MC platser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning och en gästlägenhet.

**Firmatecknare**

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

**Revisor**

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

**Valberedning**

Valberedningen har sedan föreningsstämman i maj 2020 varit, Peter Wiström, Margareta Himmelman och Ebbe Lindström som också varit sammankallande.

**Förvaltning**

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

**Ekonomi****Ekonomisk sammanställning och nyckeltal**

För att göra föreningens ekonomi enklare att förstå finns det framtaget ett antal nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild förening. Syftet är att skapa trygghet för medlemmar, köpare och övriga intressenter.

**Nyckeltal ekonomi**

<i>Siffror i tkr</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>13 102</b>	<b>13 139</b>	<b>12 860</b>	<b>12 789</b>	<b>12 745</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 099</b>	<b>1 892</b>	<b>1 281</b>	<b>1 524</b>	<b>1 613</b>
<b>Soliditet</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>29%</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>

*Resultatet* för 2020 blev klart bättre än budget, +2,1 Mkr mot budgeterat +1,2 Mkr. En stor anledning till det förbättrade resultatet är lägre driftkostnader (uppvärmning och snöröjning) och omförhandlade lägre räntekostnader.

*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.

*BA*  
*DL ML BO SA*

**Övriga nyckeltal, ekonomi**

**Föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar (jämförelse; källa HSB)**

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 och lokalarea 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.

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm</b>	<b>322</b>	<b>309</b>	<b>290</b>	<b>306</b>	<b>296</b>

Rörelseintäkter	13 101 665
Rörelsekostnader	- 10 043 234
Finansiella kostnader	- 959 755
<b>Årets resultat</b>	<b>2 098 875</b>
Planerat underhåll (sparande)	1 253 662
Avskrivningar (sparande)	1 384 407
<b>Årets sparande</b>	<b>4 736 744</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>322</b>

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

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Räntekänslighet	5%	5%	6%	6%	6%

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

ny

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

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.

*Nyckeltalen nedan speglar delar av föreningens ekonomi över tiden.*

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Årsavgift, kr/kvm</b>	794	794	794	794	794
<b>Totala Intäkter kr/kvm</b>	891	893	874	870	867
<b>Belåning, kr/kvm</b>	4 084	4 313	4 473	4 700	4 858

#### Årsavgifter

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

#### Totala intäkter

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

#### Belåning, kr/kvm

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

Föreningens lån har under 2020 minskat med 3,3 Mkr till 60,1 Mkr. En extra amortering på 2,0 Mkr genomfördes under hösten.

Föreningens belåningsgrad (4 084 kr/kvm) kan också bedömas enligt nedan. Detta är en bedömning framtagen under 2017/2018 av HSB:s egna förvaltningskunder och dels från vad HSB anser är låg/måttligt/hög risk.

Låg belåning	< 3 000 kr/kvm
Låg till medelmåttig belåning	3 000 - 6 000 kr/kvm
Måttlig till hög belåning	6 000 - 9 000 kr/kvm
Hög belåning	> 9 000 kr/kvm

Jämförelsen visar att vi har en medelmåttig belåningsgrad vilket är positivt för framtida stora investeringar vilka då kan finansieras med lån.

MB

RL ML BT SJK

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhåll**

Underhållsmålning av utsidan på fönster i återstående tre trapphus har pga pandemin senarelagts till 2021, vilket även gäller rensning av återstående ventilationskanaler i tre trapphus.

Ombyggnad har gjorts av markplattor framför port 13 och 16.

Ytterligare fem entrédörrar har ersatts med nya dörrar. Totalt har nu tio dörrar bytts ut. De resterande planeras att bytas 2021.

Asfaltering och underhåll av tillfartsvägen fram till port 20/22 genomfördes under sommaren. Dessutom reparerades skador i asfalten på parkvägen vid lekplatsen.

Vid lekplatsen har en Pergola byggts upp, dessutom har sanden i lekplatsen bytts ut mot godkänd sand. Två nya belysningsstolpar har förbättrat belysningen runt lekplatsen.

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**

Under sommaren startade sortering av matavfall. Två behållare för matavfallet inköptes och placerades ut. Samtidigt kunde två av kärlen för hushållssopor avvecklas.

De första sex platserna för elbilsaddare driftsattes under sommaren 2020 med hjälp av företaget Opigo AB. Föreningen mottog från Naturvårdsverket halva kostnaden i bidrag för uppsättning av platserna.

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

### **Aktiviteter**

På grund av pandemin har inget informationsmöte för medlemmarna genomförts under hösten. Däremot har information skickats ut digitalt till de medlemmar där föreningen har e-postadress.

### **Avgifter och hyror**

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

### **Övrigt**

Under våren 2020 har föreningen genomfört den lagstadgade radonmätningen. Resultatet var godkänt med ett undantag där ny mätning kommer att genomföras i början av 2021.

12

PK PK 205 F 201

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2021**

Budgeten för 2021 visar på ett resultat efter finansiella poster på 1,1 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgår till 9,8 Mkr medan räntekostnaderna uppgår till 0,8 Mkr.

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna planeras under 2021.

### **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 större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas fortsatt ombyggnad av de återstående tre ej åtgärdade hissarna. En hiss kommer att renoveras under 2021.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak kommer att slutföras under 2021.

Rensning av ventilationskanaler fortsätter under 2021 med resterande tre portar/vindar. Under 2021 kommer också den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att genomföras.

Ytterligare laddplatser för elbilsladdning kommer att ordnas under de kommande åren i takt med ökad efterfrågan. Under 2021 kvarstår bidrag till utbyggnaden från Naturvårdsverket.

Under 2021 planeras för utbyte av lägenhetsdörrar i trapphusen till moderna säkerhetsdörrar. Resterande lägenhetsdörrar kommer att bytas under kommande år. Då föreningen har god likviditet kommer kostnaden för bytet att ske med eget kapital.

Förbättringar av utemiljön planeras under de kommande åren med bland annat nya odlingslotter, insektshotell och blomsterängar.

Med hjälp av den framtagna trädvårdsplanen kommer våra träd att underhållas så att de utvecklas väl framöver samt nya träd att planteras där gamla träd måste ersättas.

*JK*

*JK 2020 8/12*



***Förändring eget kapital***

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	8 769 966	6 041 022	0	8 539 869	1 892 269
Reservering till fond 2020			1 417 000	-1 417 000	
Ianspråkstagande av fond 2020			-1 253 662	1 253 662	
Balanserad i ny räkning				1 892 269	-1 892 269
Årets resultat					2 098 675
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>8 769 966</b>	<b>6 041 022</b>	<b>163 338</b>	<b>10 268 800</b>	<b>2 098 675</b>

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

Balanserat resultat	10 432 138
Årets resultat	2 098 675
Reservering till underhållsfond	-1 417 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 253 662
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>12 367 475</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	12 367 475
-------------------------	------------

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

*MA*

*DL ML 50 K 501*



**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 101 665	13 138 604
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 083 130	-7 010 372
Övriga externa kostnader	Not 3	-139 767	-189 637
Planerat underhåll		-1 253 662	-1 186 791
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 270	-298 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 407	-1 467 291
Summa rörelsekostnader		-10 043 234	-10 152 161
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 058 431</b>	<b>2 986 443</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 784	12 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-967 540	-1 106 861
Summa finansiella poster		-959 755	-1 094 174
<b>Årets resultat</b>		<b>2 098 675</b>	<b>1 892 269</b>

h2

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	88 128 289	89 014 514
Inventarier och maskiner	Not 8	12 768	23 450
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 092 648	1 145 148
		<u>89 233 705</u>	<u>90 183 112</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>89 233 705</u>	<u>90 183 112</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		54 030	49 323
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 610 046	3 149 385
Övriga fordringar	Not 10	46 575	3 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	384 528	351 543
		<u>3 095 179</u>	<u>3 553 634</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	43 995	7 114
Summa omsättningstillgångar		<u>5 139 174</u>	<u>5 560 747</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>94 372 879</u></b>	<b><u>95 743 859</u></b>

NA

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 769 966	8 769 966
Upplåtelseavgifter	6 041 022	6 041 022
Kapitaltillskott	5 000 057	5 000 057
Yttre underhållsfond	163 338	0
	<u>19 974 383</u>	<u>19 811 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 268 800	8 539 869
Årets resultat	2 098 675	1 892 269
	<u>12 367 475</u>	<u>10 432 138</u>
Summa eget kapital	<u>32 341 858</u>	<u>30 243 183</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>35 516 932</u>	<u>62 077 432</u>
	35 516 932	62 077 432
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 24 560 499	1 350 000
Leverantörsskulder	350 436	595 743
Skatteskulder	70 426	46 251
Övriga skulder	Not 16 1 262	1 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 531 465</u>	<u>1 429 713</u>
	26 514 088	3 423 244
Summa skulder	<u>62 031 020</u>	<u>65 500 676</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>94 372 878</u></b>	<b><u>95 743 859</u></b>

na

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 098 675	1 892 269
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 384 407	1 467 291
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 483 082	3 359 560
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-80 884	-21 603
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-119 655	-1 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 282 543	3 336 719
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-435 000	-772 021
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-435 000	-772 021
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 350 001	-2 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 350 001	-2 350 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-502 458</b>	<b>214 698</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 156 498</b>	<b>4 941 800</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 654 040</b>	<b>5 156 498</b>

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



## Brf Skogalundsklippan i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

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

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % 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.

WA

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	11 609 724	11 598 143
Hyror	913 682	917 495
Bredband	341 940	341 944
Övriga intäkter	303 886	340 421
Bruttoomsättning	<u>13 169 232</u>	<u>13 198 003</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-67 542	-59 200
Hyresförluster	-25	-199
	<b>13 101 665</b>	<b>13 138 604</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 297 351	1 389 610
Reparationer	1 155 008	1 046 689
El	342 488	273 545
Uppvärmning	1 579 190	1 597 738
Vatten	751 211	726 792
Sophämtning	376 986	392 191
Fastighetsförsäkring	140 093	176 922
Kabel-TV och bredband	450 996	444 509
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	370 455	359 795
Förvaltningsarvoden	568 642	550 339
Övriga driftkostnader	50 710	52 241
	<b>7 083 130</b>	<b>7 010 372</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 287	43 801
Administrationskostnader	81 403	63 574
Extern revision	22 500	-875
Konsultkostnader	9 393	77 994
Medlemsavgifter	5 184	5 142
	<b>139 767</b>	<b>189 637</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	184 000	216 000
Övriga arvoden	5 500	4 500
Sociala avgifter	-7 230	70 000
Övriga personalkostnader	0	7 570
	<b>182 270</b>	<b>298 070</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 870	1 187
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 250	11 250
Övriga ränteintäkter	664	250
	<b>7 784</b>	<b>12 687</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	967 436	1 106 573
Övriga räntekostnader	104	288
	<b>967 540</b>	<b>1 106 861</b>

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	107 898 369	107 898 369
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Årets investeringar	487 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 599 869</b>	<b>114 112 369</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 097 855	-23 641 244
Årets avskrivningar	-1 373 726	-1 456 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 471 580</b>	<b>-25 097 855</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>88 128 289</b>	<b>89 014 514</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 143 000	3 143 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 608 000	4 608 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>277 751 000</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	-205 305	-194 624
Årets avskrivningar	-10 681	-10 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-215 987</b>	<b>-205 305</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 768</b>	<b>23 450</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 145 148	373 127
Årets investeringar	435 000	772 021
Omklassificering till byggnad	-487 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 092 648</b>	<b>1 145 148</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	32 726	2 783
Skattefordran	13 849	0
Övriga fordringar	0	600
	<b>46 575</b>	<b>3 383</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	337 969	292 076
Upplupna intäkter	46 559	59 467
	<b>384 528</b>	<b>351 543</b>

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







Org Nr: 716418-0668

## Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter

2020-12-31 2019-12-31

### Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 12/4-2021

  
Bengt Björkman


  
Monica Endermark

  
Peter Andersson

  
Rolf Reine Åke Johansson

  
Sören Lökvist

Min revisionsberättelse har 2021-04-17 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 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 2020 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 revisionssed 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 fortlöpa 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 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 den 17/4-2021

  
.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

