



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Skarpskytten



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skarpskytten med säte i Eskilstuna org.nr. 769617-0260 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-27.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Eskilstuna kommun med adress Lohegatan 6 och Södra Bangårdsgatan 14-18.

| Fastighet              | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Skarpskytten 12        | 2007-07-12    | 1983                 |
| Skarpskytten 13        | 2007-07-12    | 1983                 |
| <b>Totalt 2 objekt</b> |               |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (hyresrätt)                   | 96                       |
| 78                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5919                     |
| 8                        | lägenheter (hyresrätt)                | 599                      |
| 35                       | p-platser                             | 0                        |
| 30                       | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 152 objekt</b> |                                       | <b>6614</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på:

8 st 1 rum och kök  
15 st 2 rum och kök  
55 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök



**Styrelsens sammansättning**

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Lena Pettersson    | Ordförande | 2021-06-02 |            |
| Rainer Mastola     | Ledamot    | 2020-06-10 | 2022-06-08 |
| Aid Begovic        | Ledamot    | 2020-06-10 | 2022-06-08 |
| Aid Begovic        | Suppleant  | 2022-06-08 |            |
| Carina Jansson     | Ledamot    | 2021-06-02 |            |
| Björn Gustafsson   | Ledamot    | 2021-06-02 | 2022-12-31 |
| Stefan Sjödin      | Ledamot    | 2022-06-08 |            |
| Linn Burman        | Ledamot    | 2022-06-08 |            |
| Carl Lindgren      | Ledamot    | 2022-06-08 |            |
| Patrik Kuszajewski | Ledamot    | 2022-06-08 |            |
| Lars Larsson       | Suppleant  | 2022-06-08 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Pettersson, Carina Jansson, Lars Larsson och Aid Begovic.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Carina Jansson, Lena Pettersson, Stefan Sjödin, Patrik Kuszajewski.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

Revisorer har varit: Robert Trollhav vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Susanne Trollhav (sammankallande) och Christina Hellberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,3% per 2023-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

**Underhåll och investering**

Tvättstugans belysning har bytts ut och uppdaterats till LED-belysning.

Elementen i fastigheten har fått nya termostater. En undertrycksavgasare har installerats för att ta bort luften i vattnet som cirkulerar i elementen, och därmed får värmen lättare att spridas i systemet.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Till fastigheten hör en gemensam gård med lekplats och planteringar. Styrelsen informerar medlemmarna genom särskilt informationsblad. Föreningen har en lokal, som för närvarande är uthyrd, en föreningslokal, samt ett övernattningsrum för korttidsuthyrning till medlemmar.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Ändamål                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------|
| 2008      | Målning av fönsterpartier                              |
| 2008      | Asfaltering infartsväg                                 |
| 2008      | Kompletterande dränering grund                         |
| 2008      | Renovering av 44 badrum                                |
| 2008      | Installation kodlås                                    |
| 2008      | Dörrbyte cykelrum                                      |
| 2009      | Renovering av 42 badrum                                |
| 2009      | Ny utrustning undercentral                             |
| 2009      | Asfalt/markarbeten, innergård                          |
| 2009      | Byte låssystem                                         |
| 2009      | Renovering, utökning tvättstuga                        |
| 2009      | Reparation parkeringsdäck                              |
| 2010      | Motordriven garageport                                 |
| 2010      | 14 motorvärmarruttag                                   |
| 2011      | Målning av p-däck                                      |
| 2011      | Montering takskydd                                     |
| 2013      | Byte armatur                                           |
| 2014      | Byte hissar                                            |
| 2016/2017 | Renovering av loftgångar                               |
| 2017      | Tankrengöring                                          |
| 2018      | Renovering av 2 hyresrätter                            |
| 2018      | Säkerhetsdörrar                                        |
| 2018      | Nya fönster                                            |
| 2018/2019 | Ommålning i trapphus                                   |
| 2019      | Ombyggnation av lokal                                  |
| 2020/2021 | Byte av ventilations aggregat                          |
| 2021      | Utbyggnad av uthyres lokal                             |
| 2021      | Byte av dörrar, förråd och miljöhus                    |
| 2021      | Målning av förråd och miljöhus                         |
| 2021      | Bredband2 till alla lägenheter                         |
| 2022      | Ny belysning i tvättstugan                             |
| 2022      | Byte av termostater till samtliga element              |
| 2022      | Installation av undertrycksavgasare till värmesystemet |

**Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

**Leverantör**

HSB Södermanland

Elfast AB

Kiwa Inspecta Sweden

Kone AB

Tele2

Bredband2

Eskilstuna Energi & Miljö

**Avtalstyp**

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel, lokalvård och  
gångbanerenshållning

Besiktning hissar

Service hissar

Kabel-TV

Internet

El, fjärrvärme, vatten, och sopor

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 104 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021  | *2020 | *2019 | *2018  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 243    | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 526  | 7 591 | 7 643 | 7 667 | 7 685  |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 129    | 0     | 0     | 0     | 0      |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 303    | 287   | 270   | 259   | 261    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 640    | 640   | 640   | 640   | 634    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 713    | 716   | 710   | 711   | 695    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 712  | 4 714 | 4 693 | 4 641 | 4 596  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 263 | -544  | -188  | -311  | -3 274 |
| Soliditet, %                           | 40     | 41    | 41    | 41    | 41     |

\*flerårsöversikten kan inte jämföras med tidigare år då nya nyckeltal är framtagna enligt nya krav av regler. Jämförelseår för dessa blir år 2021.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 38 934 185                 | 0                                                                      | 0                         | 38 934 185                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 5 140 890                  | 0                                                                      | 0                         | 5 140 890                  |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 655 780                    | 0                                                                      | -116 523                  | 539 257                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>44 730 855</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-116 523</b>           | <b>44 614 332</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -8 658 668                 | -544 247                                                               | 116 523                   | -9 086 392                 |
| Årets resultat, kr                    | -544 247                   | 544 247                                                                | -1 262 938                | -1 262 938                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-9 202 915</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 146 415</b>         | <b>-10 349 330</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>35 527 940</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 262 938</b>         | <b>34 265 002</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 116 523 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -9 202 915         |
| Årets resultat, kr                                  | -1 262 938         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 000 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 116 523          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-10 349 330</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-10 349 330</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 712 111                         | 4 714 241                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 2 609                             | 20 895                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 714 720</b>                  | <b>4 735 136</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -2 001 887                        | -1 898 216                        |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -269 021                          | -264 104                          |
| Underhåll enligt plan                             | 5          | -1 116 523                        | -585 220                          |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6          | -102 063                          | -68 768                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 758 538                        | -1 721 258                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 248 032</b>                 | <b>-4 537 566</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-533 312</b>                   | <b>197 570</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 45 861                            | 800                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -775 487                          | -742 617                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-729 626</b>                   | <b>-741 817</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 262 938</b>                 | <b>-544 247</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 262 938</b>                 | <b>-544 247</b>                   |

| Balansräkning                                                     | Not<br>1 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |          |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |          |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                    |          |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | 7        | 76 715 802        | 77 355 965        |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar |          | 0                 | 1 390 073         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |          | <b>76 715 802</b> | <b>78 746 038</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |          | <b>76 715 802</b> | <b>78 746 038</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |          |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                             |          |                   |                   |
| Kundfordringar                                                    |          | 68 464            | 23 611            |
| Övriga fordringar                                                 |          | 1 085             | 135               |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                                  |          | 2 206 106         | 1 847 067         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | 8        | 28 929            | 28 998            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |          | <b>2 304 584</b>  | <b>1 899 811</b>  |
| <b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>                            |          |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                                   | 9        | 5 875 856         | 5 848 245         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>                             |          | <b>5 875 856</b>  | <b>5 848 245</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |          | <b>8 180 440</b>  | <b>7 748 056</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                           |          | <b>84 896 242</b> | <b>86 494 094</b> |

| Balansräkning                                            | Not<br>1 | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------------------|----------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |          |                    |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |          |                    |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>                        |          |                    |                   |
| Insatser                                                 |          | 38 934 185         | 38 934 185        |
| Upplåtelseavgifter                                       |          | 5 140 890          | 5 140 890         |
| Fond för yttre underhåll                                 |          | 539 257            | 655 780           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |          | <b>44 614 332</b>  | <b>44 730 855</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                         |          |                    |                   |
| Balanserat resultat                                      |          | -9 086 392         | -8 658 668        |
| Årets resultat                                           |          | -1 262 938         | -544 247          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |          | <b>-10 349 330</b> | <b>-9 202 915</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |          | <b>34 265 002</b>  | <b>35 527 940</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |          |                    |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 10, 11   | 34 055 000         | 37 721 458        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |          | <b>34 055 000</b>  | <b>37 721 458</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |          |                    |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12       | 15 719 498         | 12 484 800        |
| Leverantörsskulder                                       |          | 99 796             | 12 604            |
| Aktuella skatteskulder                                   |          | 5 381              | 12 147            |
| Övriga skulder                                           | 13       | 34 732             | 19 565            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 14       | 716 833            | 715 580           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |          | <b>16 576 240</b>  | <b>13 244 696</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |          | <b>84 896 242</b>  | <b>86 494 094</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 81 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,3 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Fastigheterna förvärvades via ett bolag, en sk paketering 2008. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 61 325 tkr, varför föreningen har en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                  | 3 789 012                 | 3 789 012                 |
| Hyrer                        | 915 246                   | 909 251                   |
| Hysesbortfall                | -8 410                    | -5 670                    |
| Övriga intäkter              | 16 262                    | 21 648                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 712 110</b>          | <b>4 714 241</b>          |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                             | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 4 082                             | 9 018                             |
| Löpande underhåll                           | 135 174                           | 339 757                           |
| Elavgifter                                  | 224 329                           | 135 252                           |
| Uppvärmningsavgifter                        | 470 498                           | 493 278                           |
| Vatten och avlopp                           | 161 050                           | 161 942                           |
| Sophämtning                                 | 173 468                           | 164 325                           |
| Övrig renhållning                           | 0                                 | 5 164                             |
| Försäkringar                                | 103 175                           | 98 811                            |
| Kabel-TV/bredband                           | 257 052                           | 62 245                            |
| Fastighetsskötsel                           | 315 943                           | 282 686                           |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 144 344                           | 140 400                           |
| Övriga kostnader                            | 12 771                            | 5 339                             |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>2 001 886</b>                  | <b>1 898 217</b>                  |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                                       | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Revisionsarvoden                                      | 14 425                            | 12 525                            |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal        | 94 105                            | 101 427                           |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar | 4 487                             | 0                                 |
| Övriga förvaltningskostnader                          | 5 082                             | 1 400                             |
| Konsultarvoden                                        | 23 319                            | 9 728                             |
| Möteskostnader                                        | 2 442                             | 454                               |
| Fritidsverksamhet                                     | 632                               | 1 181                             |
| Överlåtelseavgift                                     | 5 978                             | 11 878                            |
| Pantförskrivningsavgift                               | 3 848                             | 10 954                            |
| Kreditupplysning                                      | 675                               | 2 830                             |
| Kontorsmaterial och trycksaker                        | 2 551                             | 4 844                             |
| Telefon                                               | 6 733                             | 5 872                             |
| Datakommunikation                                     | 0                                 | 1 890                             |
| Avtal vicevärdsuppdrag                                | 93 481                            | 97 311                            |
| Övriga externa kostnader                              | 1 440                             | 1 436                             |
| Inkassokostnader                                      | 9 822                             | 375                               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                 | <b>269 020</b>                    | <b>264 105</b>                    |

**Not 5 Underhåll enligt plan**

|                                    | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Underhåll enligt plan              | 1 116 523          | 585 220            |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>1 116 523</b>   | <b>585 220</b>     |

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Löner anställda                            | 0                  | 3 600              |
| Arvode styrelse                            | 72 840             | 49 600             |
| Arvode föreningsvald revisor               | 3 000              | 2 000              |
| Övriga arvoden                             | 2 000              | -2 600             |
| Sociala avgifter                           | 23 223             | 16 168             |
| Övriga personalkostnader                   | 1 000              | 0                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>102 063</b>     | <b>68 768</b>      |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

|                                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 75 636 191         | 75 636 191         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 15 730 736         | 15 730 736         |
| Årets investeringar                             | 1 118 375          |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>92 485 302</b>  | <b>91 366 927</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 010 961        | -12 289 703        |
| Årets avskrivningar                             | -1 758 538         | -1 721 258         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 769 499</b> | <b>-14 010 961</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>76 715 803</b>  | <b>77 355 966</b>  |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 58 717 000        | 44 536 000        |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler  | 832 000           | 901 000           |
| Taxeringsvärde mark - bostäder    | 26 060 000        | 17 816 000        |
| Taxeringsvärde mark - lokaler     | 539 000           | 592 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>      | <b>86 148 000</b> | <b>63 845 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Skarpskytten 12 och 13

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 28 929        | 28 998        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>28 929</b> | <b>28 998</b> |

#### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

|                                       | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga placeringar, SBAB              | 5 875 856        | 5 848 245        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>5 875 856</b> | <b>5 848 245</b> |

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Räntesats<br>% | Konv datum | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|--------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB         | 2,15           | 2022-09-15 | 0                        | 8 166 500                |
| Stadshypotek | 4,14           | 2024-09-01 | 8 166 500                | 0                        |
| Stadshypotek | 1,38           | 2030-12-01 | 8 187 000                | 8 427 000                |
| Stadshypotek | 3,077          | 2023-07-31 | 3 886 540                | 3 926 300                |
| Stadshypotek | 1,23           | 2029-09-30 | 8 166 500                | 8 166 500                |
| Stadshypotek | 1,79           | 2023-12-01 | 7 667 000                | 7 667 000                |
| Stadshypotek | 1,05           | 2026-09-01 | 9 875 000                | 9 975 000                |
| Stadshypotek | 0,72           | 2023-09-01 | 3 825 958                | 3 877 958                |
|              |                |            | <b>49 774 498</b>        | <b>50 206 258</b>        |

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -15 287 738 -12 053 040

Nästa års amortering beräknas uppgå till -431 760 -431 760

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 055 000 37 721 458**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till -1 727 040

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 615 698

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 52 000 000        | 52 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>52 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

**Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|                                                                                                                 | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 15 719 498        | 12 484 800        |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>15 719 498</b> | <b>12 484 800</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

|                                          | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisningskonto för moms               | -10 614       | -11 432       |
| Personalens källskatt                    | 22 752        | 15 480        |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 22 594        | 15 517        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>34 732</b> | <b>19 565</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 22 024         | 7 968          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 309 405        | 327 044        |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott           | 385 405        | 376 342        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 0              | 4 225          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>716 834</b> | <b>715 579</b> |

Årsredovisningen för Brf Skarpskytten med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31 har skrivits under digitalt.

Lena Pettersson

Carina Jansson

Patrik Kuszajewski

Stefan Sjödin

Linn Burman

Carl Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

Robert Trollhav  
Av föreningen vald revisor

Ola Trané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skarpskytten, org.nr. 769617-0260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skarpskytten för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 31 december 2022 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skarpskytten för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robert Trollhav  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Skarpskytten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:44:46



**STEFAN SJÖDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:24:30



**CARINA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:33:22



**CARL LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:34:16



**LINN BURMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 19:30:09



**PATRIK KUSZAJEWSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:15:39



**ROBERT TROLLHAV**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:45:24



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:32:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Skarpskytten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROBERT TROLLHAV**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 21:48:42



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 06:34:24

