

Årsredovisning 2023

Brf Sicklahus





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Nacka kommun org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 261:1	1984-09-01	1947
Sicklaön 263:1	1984-09-01	1947
Sicklaön 265:4	1984-09-01	1957

Totalt 3 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gallagher/ Fastighetsägarnas egna försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lokaler och förråd	2 772
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 144
12	lägenheter (hyresrätt)	748
133	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 522 objekt		21 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 192 st 2 rok, 41 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	2021-05-30
Gershon Geffen	Vice ordf.	2020-05-30
Cecilia Hellner	Vice ordf.	2020-05-30
Frida Lenholm	Sekreterare	2023-05-29
Inger Frestadius	Ledamot	2023-05-29
Henrik Almroth	Suppleant	2023-05-30
Ted Burk	Suppleant	2023-05-30
Bengt Rejhed	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gershon Geffen, Cecilia Hellner, Henrik Almroth, Theodore Burk och Bengt Rejhed.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Kajsa Kard med Sara Lodén som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor Christina Gotting hos Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen SS 25 (sammankallande), Annika Hulldin SS 49, och Karin Bernersson SS 80 valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de närmaste 50 åren. Föreningen har genom HSB ekonomiska förvaltning tagit fram en Verksamhetsanalys som med underhållsplanen används för planeringen av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Från 2024-01-01 höjs avgiften med 10 %.

A. Förvaltning

1. Ekonomiskt förvaltningsavtal med HSB Stockholm har förlängts till 2024-12-31.
2. Nytt avtal för teknisk förvaltning med Fastighetsägarna Service Stockholm AB har upphandlats. Avtalet trädde i kraft 1 oktober 2023.
3. Fastighetsskötsel utfördes av Rubin AB fram till 30 september 2023. Från och med den 1 oktober utförs fastighetsskötsel av Fastighetsägarna Service Stockholm AB enligt ett nytt avtal som upphandlades i början av året.

4. Trädgårdsskötsel och vinterhållning utförs av företaget HABITEK.
5. VVS arbete utförs av PO Eriksson rör.
6. Elarbete utförs av Solna Bygg och elinstallationer.

B. Underhållsplan och upphandling

1. Uppdaterat underhållsplanen med hjälp av inhyrd konsult, BYGGFAB. Detaljerade handlingsplaner och budgetar har tagits fram för 2024 och kommande 10 års-period. Vidare har översikter tagits fram för de kommande 50 åren.
2. Anlitat HSB Stockholm AB för att göra Verksamhetsanalys och finansplan. Enligt avtalet görs verksamhetsanalysen årligen under tre år. Den första redovisades hösten 2022, och den andra presenterades på informationsmötet 22 november 2023 för ca 70 medlemmar. Vid detta möte informerades också om hur de stora underhållsprojekten, som ska genomföras de närmaste 10 åren, påverkar föreningens ekonomi.
3. Tecknat avtal med BYGGFAB, byggkonsult, rörande rådgivning, analys, upphandling samt byggledning för kommande större renoveringar och byggnationer.
4. Tagit fram upphandlingsunderlag för balkong- och fasadrenovering på Sickla strand.
5. Bygglov har sökts och erhållits för fasad- och balkongrenoveringen.
6. Upphandling av balkong- och fasadrenoveringsarbetet har genomförts under hösten och avtal tecknades i december 2023 med företaget SehedTresson AB för fastigheterna Sickla strand 70 – 86.
7. Prospektering av balkong- och fasadrenoveringsarbetet på fastigheten SS 47 – 59.
8. Slutfört dräneringsarbetet av Sickla strand 70 - 88. Vissa planteringsarbeten återstår.
9. Genomfört dränering av Sickla strand 47 - 59. Ombyggnation av källartrappa. Gångar och trappor har lagts om för att underlätta för gående. Återfyllning av rabatter och gräsytor. Detaljarbetet utförs när fasad- och balkongrenoveringen är klar.
10. Tecknat nytt avtal med Tele 2 om TV-abonnemang till lägenheterna.
11. Tecknat nytt elavtal med Vattenfall AB som trädde i kraft i november 2023.
12. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand.
13. Beslut om att pausa arbetet med att byta kall- och varmvattenstråken i källarplanen Sickla strand och Atlasvägen. Förebyggande inspektioner utförs för att undvika läckage.
14. Påbörjat arbete att bygga förråd på f.d. piskbalkong på Atlasvägen 61. Pausat för att avvakta justering av ventilationen.
15. Utifrån rapport från besiktningar av skyddsrummen, som levererades 2023, beslutade styrelsen att avvakta med återställningen alt. ansöka om att skyddsrummen avställs.
16. Lämnat in bygglov för bytet av tak på Atlasvägen 61.

C. Energi och ventilation

1. Avtal har uppdaterats för service av bergvärmens inkl. jourtjänst under årets alla timmar.
2. Garantireparation har utförts på värmepumparnas backventiler.
3. Framtagande av analys och åtgärdsprogram utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) där vissa åtgärder har genomförts.
4. Styrelsen har påbörjat upphandling för att genomföra en detaljerad analys av energibesparingsåtgärder för alla fastigheterna.
5. Utfört förstudie och undersökning av förutsättningarna för att installera solceller, innehållande hållfasthetsberäkning av taken, energiberäkning samt lönsamhetskalkyl. Svaret blev att det för närvarande ej är lönsamt att installera solceller. Om förutsättningarna förändras, tex om räntorna för banklån skulle sjunka eller om elpriset skulle stiga kraftigt, kan denna åtgärd aktualiseras igen för eventuell investering.
 - Som en följd av beslutet att inte investera i solceller är det inte aktuellt att införa individuell mätning och debitering av elförbrukning (IMD). Styrelsens bedömning är att det inte är fördelaktigt för föreningen.
 - Styrelsen har även beslutat att tills vidare inte bygga laddplatser för elbilar. Kommunen har byggt flera elladdplatser i närområdet och investeringskostnaderna är höga. I samband med övriga stora projekt har detta fått prioriterats ner.

D. Planerat underhåll

1. Startat arbetet med att kartlägga alla avlopps- och dagvattenledningar och ingående vattenledningar. Utfört filmning och spolning fram till där kommunen ansvarar.
2. Renovering av dagvatten- och avloppsledning på gården Sickla strand 70 – 86.
3. Förbyggande renoveringsarbeten av fasad på Atlasvägen 61 har genomförts med skylift.
4. Radonmätning av fastigheterna på Sickla strand har påbörjats. Beräknas vara klart våren 2024.

E. Löpande underhåll och Övriga åtgärder

1. Löpande underhåll på hyreslägenheter har utförts.
2. Renoverat entréernas stenläggning och byte av skrapgaller utomhus på Sickla strand 70 – 86.
3. Lokal på Atlasvägen 4 åtgärdats utifrån besiktning. Hissen på Atlasvägen 4 har renoverats.
4. Förbättrat skyltning av en del infarter och parkeringar.
5. Kontroller av tillstånd för andrahandsuthyrning för att förhindra olovlig uthyrning.
6. Fortsatt arbete med att inventera förråd för att skapa flera förråd att hyra ut.
7. Omförhandlat hyror på lokaler.
8. Ökat möjligheterna till källsortering både av miljöskäl och för att sänka föreningens kostnader.
9. Samlat källsorteringen på Sickla strand 27–39, Sickla strand 47–59 och Sickla strand 70–86 samt Atlasvägen 61 i de större soprummen som då blir miljörum.
10. Soprummen omgjorda till cykelförråd på Sickla strand 27–39, Sickla strand 47–59 och Sickla strand 70–86.
11. Renoveringsarbeten på uthyrda lokalen Sickla strand 21.
12. Övre delen av den inaktiva skorstenen på Atlasvägen 61 har renoverats.
13. Byggt om förråd till cykelförvaring på Sickla strand 61/67.
14. Installerat kompletterande belysning på parkeringen Sickla strand 72–74.
15. Startat arbetat med att ta fram regler för att införa rutin med Lägenhetssyn vid överlåtelse av bostadsrätter.
16. Rengjort källarventiler på Sickla strand.
17. Installation ventilation (mixer) i alla tvättstugor.
18. Bytt huvar för avluftningsrören på tak och åtgärdat tätningar på taken Sickla strand.
19. Genomfört besiktning av brandskydd av lokaler och allmänna ytor.
20. Försäljning av lägenhet på Sickla strand 51 som har byggts om från lokal till lägenhet.
21. Genomfört arbete med IT-stöd för styrelsearbetet.
22. Startat förhandling för att teckna om befintliga lån samt teckna nya lån.
23. Gjort en översyn av föreningens stadgar bland annat på grund av de lagändringar som trädde i kraft 1 jan 2023. Förslag till ändrade stadgar läggs fram vid föreningsstämma och extra stämma 2024.
24. Utarbetat nya rutiner och regler för uthyrning av P-platser.
25. Löpande underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
26. Startat arbetet utifrån motionen om att anlägga ängsytor för att främja pollinerande insekter.
27. Genomfört ändrade regler för tvättstuga utifrån motionen stämman 2023.
28. Startat arbetet utifrån motionen om att undersöka alternativ för bokningssystem för tvättstuga, till exempel om vi ska införa tavlor med nycklar.
29. Medverkat till att Trafikverket har fått tillträde till lägenheter i fastigheten Sickla strand 7 – 43 för att kunna utföra bullermätningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Stamventilbyte färdigt 1991.
1992	Ombyggnad soprum färdigt 1992.
1993	Stambyte färdigt 1993.
1999	Fasad- och balkongrenovering, färdigt 1999.
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar 2013.
2012	Stambyte 2011 AV 61 köksstam. Ombyggnad lokal Matberget.
2013	Branddörr i fasad. Dagvattenledningar.
2014	Dagvattenledningar och spillvattenledningar.
2014	Installerat porttelefoner.
2015	Installerat porttelefon. Rörarbeten wc och dusch på lokal Atlasvägen 4. Dagvattenledningar och spill och dagvattenledningar. Byggt ut elanläggningar i samband med bergvärme. Ventilationsanläggning med återvinning.
2016	Bergvärmeinstallation.
2019	Stambyte delar av Sickla strand 73 – 75. Byggede om lokal på Sickla Strand 73 till bostadsrätt.
2020	Renoverat tvättstugorna på SS 19 och SS 82 inkl. stambyten.
2021	Renoverat hissarna på Atlasvägen 61.
2022	Renovering av duschrum och bastu i föreningslokal. Ombyggnad av ventilation i föreningslokal. Reparation av tak och avrinning ovan butiker Sickla strand 62 – 64. Dräneringsarbeten på Sickla strand 70 - 72 samt 74 – 88.
2023	Dräneringsarbeten på Sickla strand 45–59. Byggt tak över piskbalkong på Atlasvägen 61. Renoverat källartrappa Sickla strand 45–59. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand. Reparation av avloppsrör på gården T4-T5. Lagning- och underhållsarbeten på fasader Atlasvägen 61.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Ändamål
2024	Dräneringsarbeten på Sickla strand 7 - 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7–43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 70 – 88. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 47–59.
2025	Dräneringsarbeten på Sickla strand 7 – 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7 -43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 7–21. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 29 - 39.
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67 - 75.
2027	Fasad och balkongrenovering Sickla strand 67–75. Byte av tak Atlasvägen 61 (plåttak).
2028	Målning av trapphus Sickla strand där fasadrenovering är klar.
2029	Byte av vattenstråk i källarna.
2030	Byte papptak Sickla strand samt Atlasvägen 4.
2030-2033	Stamrenovering delar av Sickla strand kök och badrum.
2033	Stamrenovering, badrummen på Atlasvägen 61.
2024-2033	Övriga åtgärder som ventilations- och fönsteråtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 405 och under året har det tillkommit 30 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 406.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	216	220	208	133
Skuldsättning, kr/kvm	2 131	2 104	1 630	1 623	1 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 529	2 529	1 963	1 963	2 136
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	251	157	140	135	178
Årsavgifter, kr/kvm	599	572	520	520	492
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	67	67	68	67
Totala intäkter, kr/kvm	781	685	642	632	608
Nettoomsättning, tkr	15 243	14 327	13 379	13 226	12 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-864	457	1 429	534
Soliditet, %	55	53	61	60	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas 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).

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.

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 I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 281 041	0	4 662 628	24 943 669
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	0	43 394 267
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	0	1 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	64 675 308	0	4 662 628	69 337 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 454 573	-863 509	0	-9 318 082
Årets resultat, kr	-863 509	863 509	140 384	140 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 318 082	0	140 384	-9 177 698
S:a eget kapital, kr	55 357 226	0	4 803 012	60 160 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 000 000 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	-9 318 082
Årets resultat, kr	140 384
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 000 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 177 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 177 698
------------------------------------	-------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 243 337	14 326 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	876 055	0
Summa Rörelseintäkter		16 119 392	14 326 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 973 647	-11 723 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 322	-587 031
Personalkostnader	Not 6	-338 569	-292 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 297 669	-2 341 056
Övriga rörelsekostnader		-156 262	0
Summa Rörelsekostnader		-15 320 469	-14 943 900
Rörelseresultat		798 922	-617 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	240 190	5 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-898 728	-251 312
Summa Finansiella poster		-658 538	-246 183
Resultat efter finansiella poster		140 384	-863 510
Resultat före skatt		140 384	-863 510
Årets resultat		140 384	-863 510

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 647 547	74 024 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	57 061	133 639
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	19 050 611	11 028 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 755 220	85 187 013
Summa Anläggningstillgångar		90 755 220	85 187 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 122	43 849
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 701 454	13 556 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 556	328 519
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 030 133	13 929 324

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	14 318 011	4 413 278
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 318 011	4 413 278
Summa Omsättningstillgångar		19 348 144	18 342 602

Summa Tillgångar

110 103 363 **103 529 615**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 337 936	63 675 308
Fond för yttre underhåll	1 000 000	1 000 000
Summa Bundet eget kapital	69 337 936	64 675 308

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 318 082	-8 454 573
Årets resultat	140 384	-863 509
Summa Ansamlad förlust	-9 177 698	-9 318 082

Summa Eget kapital

60 160 238 **55 357 226**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 000 000	26 000 000
Summa Långfristiga skulder		39 000 000	26 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		2 972 697	1 160 846
Skatteskulder		276 178	155 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	172 815	132 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 521 435	2 722 868
Summa Kortfristiga skulder		10 943 126	22 172 389

Summa Skulder

49 943 126 **48 172 389**

Summa Eget kapital och skulder

110 103 363 **103 529 615**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 798 922 -617 326

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 297 669 2 341 056

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 297 669 2 341 056

Erhållen ränta

240 190 5 129

Erlagd ränta

-847 333 -246 989

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 489 448 1 481 870

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 76 428 -50 578

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 1 719 341 1 585 691

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 795 769 1 535 114

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 285 217 3 016 984

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -7 865 876 -10 059 982

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 865 876 -10 059 982

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 4 662 628 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 10 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 662 628 10 000 000

Årets kassaflöde

1 081 969 2 957 002

Likvida medel vid årets början

17 827 845 14 870 844

Likvida medel vid årets slut

18 909 814 17 827 845

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).

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.

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.

Beskattning

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 424 492	9 898 287
	Hyror bostäder	939 399	900 993
	Hyror lokaler	2 792 137	2 517 095
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 048 750	914 900
	Hyror övrigt	90 300	73 282
	Övriga primära intäkter	108 298	116 184
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 403 376	14 420 741
	Avgiftsbortfall	-141 700	-92 050
	Hysesbortfall	-18 339	-2 118
	<i>Summa</i>	-160 039	-94 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 243 337	14 326 573
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	779 407	0
	Övriga sekundära intäkter	96 648	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	876 055	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-836 134	-1 161 095
	Snö och halk-bekämpning	-404 949	-259 462
	Reparationer	-1 264 585	-941 389
	Planerat underhåll	-1 817 002	-3 043 192
	Försäkringsskador	-120 728	-423 800
	EI	-3 765 225	-1 978 605
	Vatten	-1 419 639	-1 301 244
	Sophämtning	-552 772	-763 759
	Fastighetsförsäkring	-246 307	-232 852
	Kabel-TV och bredband	-384 660	-383 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-806 440	-782 047
	Förvaltningsavtalskostnader	-355 206	-452 679
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 973 647	-11 723 559

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 693	-157 600
	Administrationskostnader	-137 473	-53 342
	Extern revision	-39 250	-36 875
	Konsultkostnader	-120 695	-327 921
	Medlemsavgifter	-9 164	-8 259
	Föreningsverksamhet	-26 734	-1 689
	Övriga förvaltningskostnader	-147 313	-1 345
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-554 322	-587 031
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-39 000	-10 000
	Övriga arvoden	-253 000	-247 000
	Sociala avgifter	-46 569	-35 254
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-338 569	-292 254
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	2 920	1 981
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	237 270	3 148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	240 190	5 129
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	-877 336	-250 189
	Övriga räntekostnader	-21 392	-1 123
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-898 728	-251 312

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 967 968	97 736 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	575 586	575 586
	Årets investeringar	0	3 231 968
	Årets försäljningar/utrangeringar	-670 059	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	109 919 495	110 589 554
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 564 652	-34 343 486
	Årets avskrivningar	-2 221 092	-2 221 166
	Återförda avskrivningar	1 027 594	0
	Omklassificeringar	-513 798	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 271 948	-36 564 652
	Utgående redovisat värde	71 647 547	74 024 902
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 940 000	21 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	225 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 445 000	9 445 000
	Summa	462 385 000	462 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 466 400	56 466 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	56 466 400	56 466 400
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 498	1 180 498
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 180 498	1 180 498
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 046 860	-926 970
	Årets avskrivningar	-76 577	-119 889
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 123 437	-1 046 860
	Utgående redovisat värde	57 061	133 639

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 028 473	4 200 459
	Årets investeringar	7 865 876	10 059 982
	Omklassificering till byggnad	156 262	-3 231 968
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	19 050 611	11 028 473
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 591 803	13 414 567
	Övriga fordringar	109 651	142 389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 701 454	13 556 956
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 556	328 519
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	323 556	328 519
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB 1	5 000 000	0
	SEB 2	9 278 489	2 179 116
	SEB 3	39 522	2 234 162
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 318 011	4 413 278

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>
SEB	0,56%	2024-04-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
Swedbank	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
			44 000 000	0

Långfristig del	39 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,22%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,56%	2024-04-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
Swedbank	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
			44 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 000 000
Kortfristig del	5 000 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	81 750	81 750
Källskatt	47 800	51 100
Övriga kortfristiga skulder	43 265	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	172 815	132 850

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 371 583	1 278 676
	Upplupna räntekostnader	58 951	7 556
	Övriga upplupna kostnader	1 090 901	1 436 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 521 435	2 722 868

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 Bostadsrättsföreningen Sicklahus
Org nr 716418-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm dag för digital signering

Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

Kajsa Kard
Medlem och av föreningen
vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK RÅDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:43:04



FRIDA LENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:22:25



INGER FRESTADIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:11:33



GERSHON GEFFEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:02:06



CECILIA HELLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:06:27



KAJSA KARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:51:05



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:56:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJSA KARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:52:50



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:58:19



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.