

# Årsredovisning 2024

Brf Sicklastråket

769636-3667



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sicklastråket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 83:43	2019	Nacka kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 473 kvm. Byggnadernas totalyta är 4475 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Callgard	Ordförande
George Richard Calvert-Smith	Styrelseledamot
Maria Green	Styrelseledamot
Mårten Hultin	Styrelseledamot
Nizar Mabrouk	Styrelseledamot
Anton Pernvik	Suppleant
Robert Bredberg	Suppleant

### Valberedning

Martin Fors

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Robert Malmer    Revisor    MT Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Avtal med leverantörer

Avläsning mätpunkter värme, el, vatten	Infometric
Biomedel miljörum	Bioteria Technologies
Byggherre/Byggnadsentreprenad	Atrium Ljungberg Bostad AB, TL Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
El och solceller	Mälarenergi, Nacka Energi, Svea Solar
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Förpackningar, metall, tidningar m.m.	PreZero Recycling
Hisservice	ALT Hiss AB, Kiwa Inspecta
Hushållsavfall	Nacka vatten och avfall
Låssmed och porttelefoner	Nordic Safety Solutions AB (NSS), Tempest Security
Mattservice	Elis Textil Service
Städning	Actina AB
Teknisk förvaltning samt drift och skötsel	Nabo AB
Tele/Bredband/TV	Tele2 Sverige
Tilluftsfilter lägenheter	Provenco
Vatten	Nacka Vatten & Avfall
Vinterskötsel (ex. snöskottning)	Nabo AB
Revision	MT Revision

## Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med separeringen av 3D-fastigheten från Atrium Ljungberg har fortsatt under verksamhetsåret.

Motion om portkodsuppringningen är fortfarande på paus pga rådande omvärldslöge (såsom höga räntor).

Motion om att undersöka marknad och ta fram förslag på inglasningslösning har påbörjats men inte färdigställts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes inför att ett av föreningens stora lån löpte ut 240601. Detta lån tecknades 2019 när räntenivåerna var mycket låga varför denna villkorsändring innebar en ökning av ränteavgifterna. Ytterligare två lån har villkorsändrats under året, vid båda dessa tillfällen har räntekostnaderna kunnat sänkas. Styrelse har även genomfört en extraamortering under året (400.000kr) och ökat amorteringsgraden till 1% på det lån som i nuläget har högst ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5% och 2024-06-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Avtal om teknisk förvaltning omförhandlades under året och resulterade i nytt 2-årsavtal med befintliga leverantören Nabo. Avtal har tecknats med Nordic Safety Solution avseende föreningens passersystem.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har tagit fram ett välkomstbrev som vänder sig till nya medlemmar i föreningen. Välkomstbrevet finns bland föreningsinformationen på Nabo.se och i Boappa.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (PBB) betalas av säljaren och pantsättningsavgift på 1% av PBB per pant betalas av pantsättaren

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 163 958	3 821 488	3 503 057	1 936 455
Resultat efter fin. poster	-2 844 970	-3 113 669	-2 739 000	-1 803 057
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	516 378	373 975	233 975	97 075
Taxeringsvärde	186 000 000	186 000 000	186 000 000	129 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	853	777	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,3	98,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 001	11 140	11 293	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 001	11 140	11 293	-
Sparande per kvm totalyta, kr	183	122	202	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	145	143	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	78	72	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	88	67	58	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	290	274	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	1,73	0,96	-
Räntekänslighet (%)	11,92	13,1	14,53	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 379 771 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror enbart på avskrivning av fastigheten. Enligt gällande redovisningsregler ska avskrivningar ske genom en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. På grund av detta kan avskrivningar periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet.

Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och beslutar, vid behov, om åtgärd. Exempel på åtgärder är omförhandling av lån eller leverantörsavtal, minskad amortering eller justering av medlemsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	323 050 000	-	-	323 050 000
Fond, yttre underhåll	373 975	-	142 403	516 378
Balanserat resultat	-4 818 957	-3 113 669	-142 403	-8 075 029
Årets resultat	-3 113 669	3 113 669	-2 844 970	-2 844 970
<b>Eget kapital</b>	<b>315 491 349</b>	<b>0</b>	<b>-2 844 970</b>	<b>312 646 379</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 075 029
Årets resultat	-2 844 970
<b>Totalt</b>	<b>-10 919 999</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	145 251
Balanseras i ny räkning	-11 065 250
	<b>-10 919 999</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 163 958	3 821 488
Övriga rörelseintäkter	3	94 682	140 774
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 258 640</b>	<b>3 962 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 971 961	-2 354 299
Övriga externa kostnader	8	-123 860	-113 521
Personalkostnader	9	-109 366	-80 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 664 212	-3 658 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 869 400</b>	<b>-6 207 556</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 610 760</b>	<b>-2 245 293</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 692	2 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 235 902	-870 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 234 210</b>	<b>-868 375</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 844 970</b>	<b>-3 113 669</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 844 970</b>	<b>-3 113 669</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	361 521 581	365 155 349
Maskiner och inventarier	12	88 502	118 946
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 610 083</b>	<b>365 274 295</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>361 610 083</b>	<b>365 274 295</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 022	15 653
Övriga fordringar	13	731 605	532 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 771	154 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>916 398</b>	<b>702 846</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>916 398</b>	<b>702 846</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>362 526 481</b>	<b>365 977 141</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		323 050 000	323 050 000
Fond för yttre underhåll		516 378	373 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>323 566 378</b>	<b>323 423 975</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 075 029	-4 818 957
Årets resultat		-2 844 970	-3 113 669
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 919 999</b>	<b>-7 932 626</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>312 646 379</b>	<b>315 491 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	34 578 682	17 289 841
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 578 682</b>	<b>17 289 841</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 650 000	32 560 154
Leverantörsskulder		108 932	63 400
Övriga kortfristiga skulder		0	1 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	542 488	571 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 301 420</b>	<b>33 195 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>362 526 481</b>	<b>365 977 141</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 610 760</b>	<b>-2 245 293</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 664 212	3 658 836
	<b>2 053 452</b>	<b>1 413 543</b>
Erhållen ränta	1 692	2 216
Erlagd ränta	-1 265 362	-851 842
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>789 782</b>	<b>563 916</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 873	91 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 770	84 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>819 680</b>	<b>740 056</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-53 779
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-53 779</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-620 000	-664 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-620 000</b>	<b>-664 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>199 680</b>	<b>22 277</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>524 953</b>	<b>502 676</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>724 632</b>	<b>524 953</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sicklastråket har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Tak	2,5 %
Fasad	1,67 %
Fönster	1,67 %
Hiss	2,5 %
Inre ytskikt	0,83 %
Kök & Bad	0,83 %
Stomme	0,83 %
Installationer	2,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 686 905	3 224 667
Kabel-TV/Bredband	83 224	84 048
Vatten	130 049	120 803
El	249 722	385 505
Övriga intäkter	14 058	6 465
<b>Summa</b>	<b>4 163 958</b>	<b>3 821 488</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	7	9
Elprisstöd	0	140 436
Övriga intäkter	211	0
Erhållna skadestånd	94 464	0
Övriga rörelseintäkter	0	329
<b>Summa</b>	<b>94 682</b>	<b>140 774</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	105 304	108 932
Städning	141 642	134 496
Besiktning och service	83 637	87 845
Övrigt	81 258	128 950
Snöskottning	25 359	66 609
<b>Summa</b>	<b>437 200</b>	<b>526 831</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	19 156	88 118
Soprum/miljöanläggning	0	2 475
Dörrar och lås/porttele	324	50 339
VA	4 738	16 784
Ventilation	11 711	4 425
Hissar	27 941	39 467
Tak	2 900	0
<b>Summa</b>	<b>66 770</b>	<b>201 607</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	437 184	649 121
Uppvärmning	335 212	349 370
Vatten	395 526	298 698
Sophämtning	96 968	133 000
<b>Summa</b>	<b>1 264 889</b>	<b>1 430 188</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	49 510	45 204
Bredband	92 340	89 216
Arvode teknisk förvaltning	61 252	61 252
<b>Summa</b>	<b>203 102</b>	<b>195 672</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	26 985	19 896
Juridiska kostnader	0	6 125
Revisionsarvoden	34 375	25 000
Ekonomisk förvaltning	62 500	62 500
<b>Summa</b>	<b>123 860</b>	<b>113 521</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 951	63 433
Sociala avgifter	23 415	17 466
<b>Summa</b>	<b>109 366</b>	<b>80 899</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 233 742	870 600
Övriga räntekostnader	2 160	-9
<b>Summa</b>	<b>1 235 902</b>	<b>870 591</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 148 211	375 148 211
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>375 148 211</b>	<b>375 148 211</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 992 862	-6 359 094
Årets avskrivning	-3 633 768	-3 633 768
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 626 630</b>	<b>-9 992 862</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>361 521 581</b>	<b>365 155 349</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>145 648 211</i>	<i>145 648 211</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
<b>Summa</b>	<b>186 000 000</b>	<b>186 000 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	152 219	98 440
Inköp	0	53 779
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>152 219</b>	<b>152 219</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 273	-8 205
Avskrivningar	-30 444	-25 068
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-63 717</b>	<b>-33 273</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>88 502</b>	<b>118 946</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 295	2 244
Skattefordringar	3 559	5 022
Övriga kortfristiga fordringar	1 119	0
Klientmedelskonto Nabo	724 632	524 953
<b>Summa</b>	<b>731 605</b>	<b>532 219</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 284	48 616
Fastighetsskötsel	19 219	27 188
Försäkringspremier	45 249	40 460
Bredband	23 394	23 085
Förvaltning	15 625	15 625
<b>Summa</b>	<b>162 771</b>	<b>154 974</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	3,51 %	17 288 841	17 288 841
Stadshypotek	2026-06-01	0,95 %	17 289 841	17 289 841
Stadshypotek	2025-12-01	2,55 %	4 200 000	5 600 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,57 %	9 450 000	9 670 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,11 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>49 228 682</b>	<b>49 848 682</b>
Varav kortfristig del			14 650 000	32 558 841

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 788 682 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 700	16 200
Städning	11 745	11 208
El	52 050	69 984
Uppvärmning	43 647	53 589
Utgiftsräntor	29 256	58 716
Löner	50 137	48 800
Sociala avgifter	15 753	15 333
Förutbetalda avgifter/hyror	336 200	297 230
<b>Summa</b>	<b>542 488</b>	<b>571 060</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 150 000	52 150 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Ny underhållplan - utökad till 50 år - har beställts. Stamspolning i hela fastigheten genomfördes under mars-25. Åtgärder för att förhindra fågelhäckning på taket har vidtagits under våren-25.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

George Richard Calvert-Smith  
Styrelseledamot

---

Maria Green  
Styrelseledamot

---

Marie Callgard  
Ordförande

---

Mårten Hultin  
Styrelseledamot

---

Nizar Mabrouk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

MT Revision  
Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Mårten Joachim Hultin

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *eff96bf0d4b934[...]b6733f9021971*

IP: *90.233.xxx.xxx*

2025-05-08 08:17:36 UTC



## Marie Cecilia Callgard

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *04c60dab5362a0[...]d262a9745ddaf*

IP: *188.149.xxx.xxx*

2025-05-08 10:53:42 UTC



## Nizar Mabrouk

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *2b450c58774ec9[...]322a9fecc0f1c*

IP: *217.213.xxx.xxx*

2025-05-08 11:55:22 UTC



## Eva Maria Green

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *1011ca9a95508d[...]3ceadef8c844c*

IP: *62.20.xxx.xxx*

2025-05-08 15:37:56 UTC



## George Richard Calvert-Smith

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: *ce518c4d895920[...]3c45ec607c913*

IP: *188.151.xxx.xxx*

2025-05-09 08:18:57 UTC



## Robert Malmer

### Revisor

Serienummer: *965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96*

IP: *31.208.xxx.xxx*

2025-05-09 08:28:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Sicklastråket

Org.nr 769636-3667

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sicklastråket för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sicklastråket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Robert Malmer  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Robert Malmer**

Revisor

Serienummer: 965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-09 08:28:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.