



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Finnberget Sicklaön
37:24



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Finnberget Sicklaön 37:24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2070.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NACKA.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Finnberget / Brf Saltsjöhöjden 1 SFF. Föreningens andel är 47,5 procent. Samfälligheten förvaltar väg och lekplats.

Styrelsen

Ingrid Paola Maria Brickner Bådholm	Ordförande
Lisa Sofia Ahlström	Sekreterare
Anna Linnéa Brunlöf	Ledamot
Mats Ivar Jungar	Ledamot
Anna Sofia Lillhannus	Ledamot
Hans Krister Moreau	Ledamot
Linn Kristina Neij	Ledamot
Bernt Rolf Erik Eriksson	Suppleant
Karin Elisabet Tomczak	Suppleant
Hilda Waltraut Zollitsch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Michael Absalonsen

Karin Björkquist

Henning Müller

Angelica Lundqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-06. Extra stämma med anledning av förkortad ordinarie stämma pga. covid-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 37:24 (Finnbergsvägen 2-60)	2003	NACKA

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stad brandförsäkringskontor.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 - 1956 och består av 6 flerbostadshus.

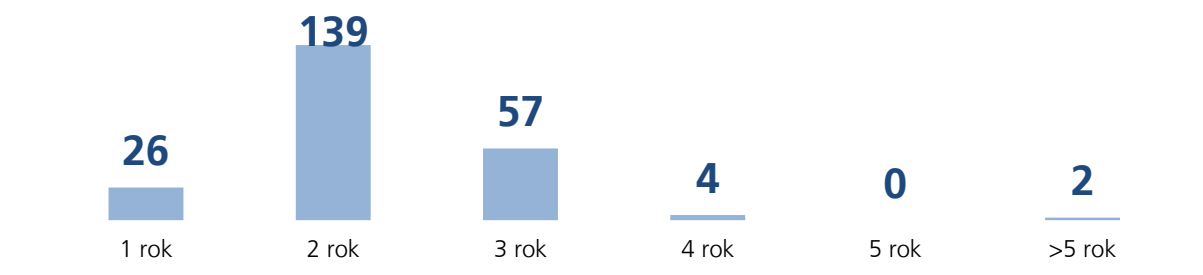
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 323 m², varav 13 741 m² utgör lägenhetsyta och 582 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 214 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	122 m ²	2021-03-31
Finnbergets Rör och Svets	30 m ²	2021-06-01
Svenska UMTS-Nät AB	1 m ²	2022-01-31
TeliaSonera Sverige AB	1 m ²	2021-02-29
Lena (inredning)	36 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal / Gästlägenhet	Fbv 40 För uthyrning och nyttjande av brf-medlemmar
Fastighetsskötare/Styrelse	Fbv 4 Kontor och styrelselokal
Ledig lokal	Fbv 22 "Caféet" 64 kvm (prel. ombildning)
Ledig lokal	Fbv 22 "Coffe car" 37 kvm (prel. ombildning)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-18.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2020	Fbv 2 och 3
Tvätt och målning av fasad	2020	Fbv 2 och 3

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

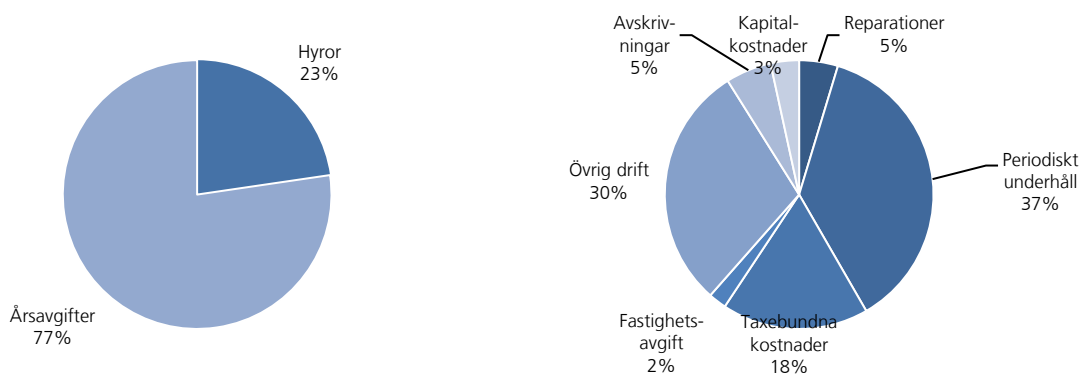
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö AB
Fastighetsskötsel	Hållbar fastighetstjänst i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 717 100	9 604 709
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 119 138	11 179 308
Finansiella intäkter	421	159
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 075
Medlemsinsatser	6 075 000	2 425 000
Balkongfond	180 542	168 000
Kapitaltillskott	1 628 050	0
Ökning av kortfristiga skulder	674 802	0
	19 677 953	13 791 542
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 590 844	16 847 973
Finansiella kostnader	581 183	571 089
Ökning av materiella anläggningstillgångar	165 836	1 739 635
Ökning av kortfristiga fordringar	18 198	0
Minskning av långfristiga skulder	483 345	511 454
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 002
	16 839 406	19 679 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 555 648	3 717 100
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 838 548	-5 887 609

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemiåret. År 2020 har varit ett utmanande år, präglad av covid-19-pandemin. Styrelsen har fått hitta nya sätt att arbeta och från och med hösten 2020 har styrelsemötena helt eller delvis genomförts digitalt.

Pandemiläget gjorde att föreningens ordinarie årsstämma den 7 juni kompletterades med möjligheten att poströsta, och att föreningens extrastämma den 6 december hölls digitalt i kombination med poströstning.

Ett informationsmöte om renoverings- och underhållsbehovet hölls tillsammans med Fastighetsägarna våren 2018. Med anledning av coronapandemin har styrelsen inte kunnat genomföra något motsvarande möte under 2020.

Vi kan dock konstatera att vi nu har åtgärdat det som vid mötet 2018 presenterades som akut och högprioriterat.

Dessa åtgärder har glädjande nog kunnat genomföras utan att föreningen har behövt ta upp nya lån eller höja medlemsavgifterna.

Styrelsen har via Fastighetsägarna haft stöd av expertis i form av teknisk förvaltare, oberoende besiktningsmän och juridiska konsultationer i de projekt som genomförts under året.

En ny underhållsbesiktning genomfördes i december 2020 och underhållsplanen har därefter reviderats och uppdaterats inför 2021-2022.

Underhåll och renovering under 2020

Tak och fasader. Taken på punkthusen, Finnbergsvägen 2 och 3 byttes under hösten.

Även fasaderna på punkthusen har tvättats och fått en ny och för husen tidstypisk färg. Några alternativa färgsättningar, tidstypiska för området och husen, togs fram av en arkitekt boende i föreningen och en omröstning genomfördes bland föreningens medlemmar.

Tak-och fasadprojektet genomfördes av entreprenör Kinnunens Plåtslageri AB under projektledning av Fastighetsägarna, och är nu avslutat efter väl godkänd slutbesiktning.

Elprojekt Nybygget. Styrelsen har i samarbete med Fastighetsägarna påbörjat ett elprojekt i Nybygget som omfattar byte av elservis.

Enligt beslut som fattades på extrastämma den 6 december har även planering startat för uppgradering till 3-fas, samt individuell mätning i samtliga fastigheter. Ett digitalt informationsmöte för medlemmarna kring elprojektet och individuell mätning hölls dessförinnan, den 1 september.

"Pumpgropen" på Varvsgården. En utredning och upphandling av entreprenör för att byta ut och flytta avloppspumpen har genomförts i samarbete med Fastighetsägarna.

Övriga förvaltningsaktiviteter 2020:

- Föreningen har under året tecknat avtal med PB Mark & Miljö AB för skötsel av föreningens **utemiljö**.
- De delar av föreningens mark som gränsar mot fastigheter i Finnroda har **besiktigats och rensats** i enlighet med föreningens skyldigheter.
- Brandsäkerheten** har sett över
- Föreningens styrelse har haft regelbundna möten med **Nacka kommun** om byggplanerna i närområdet.
- Föreningens styrelse har deltagit i möten med **Kvarnholmens samfällighetsförening** angående föreningens VA-anslutning.
- Två **hyresrätter** har omvandlats till bostadsrätter och sålts.
- En utredning kring installation av **laddstolpar** har startats.
- En utredning om föreningsgemensamt **tv- och bredbandsavtal** för att sänka medlemmarnas kostnader har startats.
- Ett **utvecklingsarbete** kring styrelsens arbetssätt, samt kring digitalisering och kommunikation har inletts. Styrelsen tittar också på hur vi bäst kan ta tillvara enskilda medlemmars engagemang i olika frågor.

Tack för ert engagemang under 2020!

Vi ser fram emot gott samarbete och ett friskare 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st
Upplåtelser under året: 2 st
Överlåtelser under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 300
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 307

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	667	678	665
Hyror/m ² hyresrättsyta	907	983	1 000	974
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 760	4 798	4 838	4 880
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	140	149	156	156
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	40	42	106
Soliditet (%)	68	68	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 997	-7 195	1 562	560
Nettoomsättning (tkr)	11 059	11 175	11 344	11 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 741 m² bostäder och 582 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	135 310 026	1 167 871	0	134 142 155
Upplåtelseavgifter	31 698 470	4 907 129	0	26 791 341
Kapitaltillskott	1 628 050	1 628 050	0	0
Fond för yttre underhåll	2 008 043	1 975 000	-4 600 000	4 633 043
Balkongfond	1 430 955	180 542	0	1 250 413
S:a bundet eget kapital	172 075 543	9 858 592	-4 600 000	166 816 951
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 990 262	-1 975 000	-2 595 165	-21 420 096
Årets resultat	-5 997 055	-5 997 055	7 195 165	-7 195 165
S:a ansamlad förlust	-31 987 317	-7 972 055	4 600 000	-28 615 262
S:a eget kapital	140 088 226	1 886 537	0	138 201 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 997 055
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 015 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 975 000
summa balanserat resultat	-31 987 316
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 000 000
att i ny räkning överförs	-29 987 316

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 058 988	11 174 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 150	4 730
Summa rörelseintäkter		11 119 138	11 179 308

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-13 883 834	-15 387 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 407 840	-1 207 518
Personalkostnader	Not 6	-299 169	-252 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-944 588	-955 570
Summa rörelsekostnader		-16 535 432	-17 803 543

RÖRELSERESULTAT

-5 416 293 **-6 624 235**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	421	159
Räntekostnader och liknande resultatposter	-581 183	-571 089
Summa finansiella poster	-580 762	-570 930

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 997 055 **-7 195 165**

ÅRETS RESULTAT

-5 997 055 **-7 195 165**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	198 169 230	198 944 871
Maskiner och inventarier	Not 9	0	3 111
Summa materiella anläggningstillgångar		198 169 230	198 947 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 169 230	198 947 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61 330	47 679
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 246 969	1 597 527
Summa kortfristiga fordringar		4 308 299	1 645 206
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 333 085	2 138 482
Summa kassa och bank		2 333 085	2 138 482
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 640 434	3 783 688
SUMMA TILLGÅNGAR		204 809 664	202 731 670

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 008 496	160 933 496
Kapitaltillskott		1 628 050	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 008 043	4 633 043
Balkongfond		1 430 955	1 250 413
Summa bundet eget kapital		172 075 543	166 816 951
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 990 262	-21 420 096
Årets resultat		-5 997 055	-7 195 165
Summa fritt eget kapital		-31 987 317	-28 615 262
SUMMA EGET KAPITAL		140 088 226	138 201 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 903 740	60 269 373
Summa långfristiga skulder		59 903 740	60 269 373
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	840 000	957 712
Leverantörsskulder		2 836 819	801 353
Skatteskulder		34 289	22 485
Övriga skulder		54 529	1 492 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 052 060	986 762
Summa kortfristiga skulder		4 817 697	4 260 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 809 664	202 731 670

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	8 524 276	8 505 505
Årsavgifter - bortfall	-555	0
Årsavgifter - lokaler	7 560	7 560
Hyror bostäder	1 094 065	1 214 517
Hyror lokaler momspliktiga	231 684	231 402
Hyror lokaler	90 383	88 952
Hyror garage/parkering moms	76 764	78 361
Hyror parkering moms	8 400	8 400
Hyror parkering	566 565	562 650
Hyror garage	353 200	336 000
Hyror förråd	81 408	79 190
Hyesrabatt	-5 790	0
Elintäkter	2 400	0
Serviceavgifter	6 000	5 793
Avgift andrahandsuthyrning	6 701	26 925
Gästlägenhet	15 750	29 150
Öresutjämning	178	174
	11 058 988	11 174 578

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	2 888	0
	Övriga intäkter	57 262	4 730
		60 150	4 730
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	760 399	551 525
	Fastighetsskötsel beställning	116 346	105 228
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	255 553	44 877
	Fastighetsskötsel gård beställning	414 737	182 773
	Snöröjning/sandning	73 333	105 721
	Städning entreprenad	245 678	247 556
	Städning enligt beställning	13 612	4 921
	Hissbesiktning	10 707	10 248
	Bevakning	5 281	2 672
	Gemensamma utrymmen	6 073	16 069
	Garage/parkering	150 185	158 918
	Sopphantering	11 164	16 056
	Gård	19 439	50 046
	Serviceavtal	37 882	38 895
	Förbrukningsmateriel	157 267	83 388
	Störningsjour och larm	2 738	2 499
	Brandskydd	74 721	487 116
		2 355 115	2 108 509
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	46 653	47 118
	Brf Lägenheter	31 350	13 369
	Lokaler	8 613	40 600
	Tvättstuga	75 600	73 581
	Källare	0	37 398
	Entré/trapphus	16 807	1 077
	Lås	7 480	4 558
	VVS	5 264	29 397
	Värmeanläggning/undercentral	0	32 149
	Ventilation	50 623	6 092
	Elinstallationer	43 665	80 655
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 243	2 306
	Hiss	3 039	6 577
	Huskropp utvändigt	4 937	0
	Tak	46 879	10 097
	Fasad	265 276	31 153
	Balkonger/altaner	2 784	0
	Mark/gård/utemiljö	100 052	70 940
	Garage/parkering	22 046	3 534
	Vattenskada	41 985	248 776
		783 295	739 378
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad, fasad	5 491 358	8 066 017
	Entré/trapphus	123 413	0
	Elinstallationer	259 293	0
	Bredband	105 487	0
	Fönster	67 594	0
	Mark/gård/utemiljö	123 787	0
		6 170 933	8 066 017

Taxebundna kostnader		
El	442 818	403 325
Värme	2 011 248	2 133 776
Sophämtning/renhållning	578 862	446 031
Grovsopor	6 487	8 503
	3 039 416	2 991 635
Övriga driftkostnader		
Försäkring	132 582	132 851
Självrisk	0	91 987
Samfällighetsavgift	991 750	859 083
Kabel-TV	32 389	31 987
Bredband	4 782	4 385
	1 161 503	1 120 293
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	373 573	361 769
TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 883 834	15 387 600

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 655	3 070
	Medlemsinformation	4 155	0
	Tele- och datakommunikation	20 880	23 124
	Juridiska åtgärder	325 483	42 561
	Inkassering avgift/hyra	14 850	17 850
	Hysesförluster	3 843	530
	Revisionsarvode extern revisor	23 561	23 561
	Föreningskostnader	39 886	39 483
	Styrelseomkostnader	42 896	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 760
	Förvaltningsarvode	289 131	355 173
	Administration	106 452	73 159
	Korttidsinventarier	43 251	0
	Konsultarvode	484 174	620 799
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Föreningsavgifter	5 172	5 130
		1 407 840	1 207 518

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	236 500	196 900
	Sociala kostnader	62 669	55 955
		299 169	252 855

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	814 981	814 981
	Förbättringar	112 200	112 200
	Markanläggning	14 297	14 297
	Inventarier	3 111	14 092
		944 588	955 570
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 321 110	212 560 195
	Nyanskaffningar	165 836	1 760 915
	Utgående anskaffningsvärde	214 486 946	214 321 110
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 376 239	-14 454 012
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 478	-941 478
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 317 716	-15 395 490
	Planenligt restvärde vid årets slut	198 169 230	198 944 871
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 998 912	43 998 912
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	170 492 000	170 492 000
	Taxeringsvärde mark	128 427 000	128 427 000
		298 919 000	298 919 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	294 000 000	294 000 000
	Lokaler	4 919 000	4 919 000
		298 919 000	298 919 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 706 019	1 706 019
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 706 019	1 706 019
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 702 907	-1 669 562
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 112	-33 345
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 706 019	-1 702 907
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	3 112

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	20 185	14 257		
	Klientmedel hos SBC	4 223 513	1 578 618		
	Inkasso	3 271	4 652		
		4 246 969	1 597 527		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	4 633 043	3 458 043		
	Reservering enligt stadgar	1 975 000	1 975 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 600 000	-800 000		
	Vid årets slut	2 008 043	4 633 043		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Nordea	0,990 %	24 534 582	24 597 927	2021-06-16
	Nordea	0,950 %	19 580 704	19 580 704	2022-03-16
	Nordea	0,693 %	8 042 725	8 462 725	2021-03-22
	Nordea	0,900 %	8 585 729	8 585 729	2023-11-15
	Summa skulder till kreditinstitut		60 743 740	61 227 085	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-840 000	-957 712	
			59 903 740	60 269 373	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 543 740 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 800 000	103 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	14 669	0
	Sociala avgifter	4 609	0
	Ränta	64 314	65 994
	Avgifter och hyror	968 468	920 768
		1 052 060	986 762

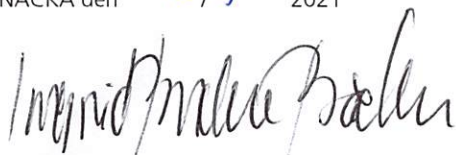
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer styrelsen främst fokusera på elprojektet innefattande uppgradering till 3-fas, individuell mätning och även förberedelse för laddstolpar till våra parkeringar. Styrelsen kommer även påbörja upphandling av tak/fasadarbeten för stora- och lilla gården, garagelängan och varvsgården. Vidare är ett av styrelsens fokusområden för 2021 styrelsens egna arbete såsom interna styrande dokument, digitalisering och kommunikation.

1 hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt och sålts.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 10 / 5 2021



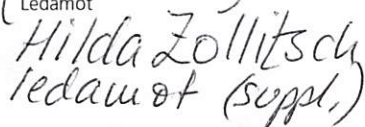
Ingrid Paola Maria Brickner Bådholm
Ordförande



Lisa Sofia Ahlström
Sekreterare



Anna Linnéa Bruniöf
Ledamot



Hilda Zollitsch
ledamot (suppl.)

Anna Sofia Lillhannus
Ledamot



Linn Kristina Neij
Ledamot

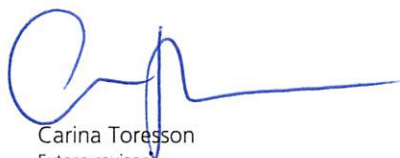


Mats Ivar Jungar
Ledamot

Hans Krister Moreau
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Finnberget Sicklaön 37:24, org.nr 769606-5841.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Finnberget Sicklaön 37:24 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Finnberget Sicklaön 37:24 för räkenskapsåret 2020 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24/5 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se