



Org Nr: 716418-7184

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Org.nr: 716418-7184

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Nacka kommun, i Stockholm och består av tre fastigheter, Sicklaön 26:1, Sicklaön 263:1 byggår 1948-49 och Sicklaön 265:4 byggår 1957. De förvärvades 1984-09-01 av Atlas Copco AB som använde dem som tjänstebostäder till sina anställda.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	298	17 293
Hysesrätter	13	774
Lokaler	61	2 880
Parkeringar	131	0

Föreningens fastighet är byggd 1948 och 1957. Värdeår är 1948.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Höjdes den 1 jan 2020 med 25:-per kvm.

Verksamhetsberättelse 2020

Styrelsen har haft 11 styrelsemöten varav flera digitalt per ZOOM.
Genomförde årsmöte utomhus på Bocciplanen.

Förvaltning

Med anledning av att föreningens administratör pensionerade sig den 1 april har föreningens ekonomiska förvaltning övertagits av HSB Stockholm den 1 april 2020 och den 1 juni 2020 övertagit den teknisk förvaltning.

Underhållsplan

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll. Föreningen har ett datastöd för fastigheternas underhåll. Under hösten 2020 har detta arbete intensifierats med hjälp av inhyrd konsult som har påbörjat en omfattande inspektion av alla fastigheter. Underhållsplanen planeras vara klar andra halvåret 2021.

Större projekt

Styrelsen har initierat ett projekt för att se över sophantering, om denna kan förändras så att vi kommer att ha möjlighet att även ta hand om plåt och plast utöver det som idag är möjligt att ta hand om.

Under december startades analys av balkongerna på Sickla Strand och Atlasvägen.

Startat analys på skicket för stammarna i respektive lägenhet.

När stambytena genomfördes på avloppsstammarna på Sickla Strand på 1990 byttes inte stammar på Sickla Strand 51 - 53 och 73 - 75. Detta har renderat i att vi fick en vattenskada på Sickla Strand 73 - 75 under hösten 2019 och att vi nu har gjort ett stambyte 73 - 75. Färdigställdes under februari månad 2020.

Startat upphandling av stamspolning

Renoverat avloppsledning till gatan på Sickla strand 59.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Energi och ventilation

Med anledning av energideklarationen som gjordes 2018 har styrelsen installerat termostater på alla radiatorer i offentliga utrymmen.

Garantibesiktning har skett av bergvärmens och frånluftsanläggningen.

Det pågår garantireparation av att byta backventiler på värmepumparna.

Felsökning av knackande ljud i värmeanläggningen på Atlasvägen 61.

Arbetet med finjustering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har fortsatt under 2020. Föreningen har enligt tidigare en godkänd OVK för alla våra lägenheter.

Hos lokalhyresgäst, som bedriver verksamhet som naprapat, har ventilationen byggts om och är nu godkänd.

Vi har tecknat nytt elavtal med Fortum.

Ekonomi

Förhandlat om våra lån vilket har resulterat i lägre ränta.

Amorterat 3 000 000: - på lån hos SEB.

Utökat ansvarsförsäkring för styrelsen.

Corona pandemin orsakade att vi fick ge flera lokalhyresgäster anstånd med att betala hyran, vilket alla återbetalade.

Löpande underhåll

Föreningen underhåller gårdarna löpande och utför förnyingsarbete där detta behövs.

Taket på Atlasvägen 61 har lagats.

Byte av en trasig torktumlare i grovtvättstugan och av ett antal trasiga tvättmaskiner.

Förbättringsmålat grunderna på samtliga fastigheter.

Hanterat ca 10st. vattenskador på grund av stopp i avlopp och bristfällig installation.

Renoverat källargolv på delar av SS 70.

Installerat eluttag på innergården SS 9–15, 47 – 59, 67 – 75.

Stenmanglarna har tagits bort från tvättstugorna på grund av brist på säkerhetsbrytare.

Inköp av ny kopiator till kansliet.

Förbättrat belysningen på baksida SS 74 – 76.

Brandbesiktning av fastigheterna har utförts och blivit godkänd. Genomfört förbättringar av brandskyddet såsom dörrstängare till källardörrar, renoverat brandluckor i samtliga trapphus.

Handikappanpassning av entré SS 53.

Cykelförråden har utrustats med flera ställ och krokar i taket, för att skapa mer utrymme.

Uthyrning lokaler och lägenheter

Renoverat lokal på SS 45, samtliga element byttes, golvet lades om, ventilation åtgärdades, fönsterbänkar renoverades samt en större fönsterruta har bytts ut.

Lokalen SS 45 har nu en ny hyresgäst.

Upplåtelse av en hyresrätt till en bostadsrätt 2:a på SS 33. Upplåtelsen har påverkat likvida medel och eget kapital.

Hyresgästen av lokalen på SS 51, Sanibox, önskar hyra mindre lokal. Vi har erbjudit dem att flytta till vårt nuvarande kansli på Atlasvägen 61 Nb. Startat utredning om det går att bygga om SS 51, till bostadsrätt. Skrivet kontrakt med konsult som hanterar bygglov.

Inventerat förråd för att skapa flera att hyra ut.

Det har skapats 3 nya parkeringsplatser på SS 67 och 59. Målat och förbättrat p – platser.

Verksamhetsplan 2021

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning utförs av HSB Stockholm enligt avtal. Den teknisk förvaltning utförs även den av HSB Stockholm där avtalet som tecknades i april 2020, har uppdaterats till ett 3 månaders avtal som ska utvärderas under maj 2021. För att därefter förhandlas om alternativt förlängas till ett årsavtal.

Underhållsplan

Under hösten 2020 och våren 2021 har arbetet med att uppdatera underhållsplanen intensifierats med hjälp av inhyrd konsult, som har påbörjat en omfattande inspektion av alla fastigheter. Underhållsplanen planeras vara klar andra halvåret 2021 för att sammanställas i början av hösten 2021, då en mer detaljerad handlingsplan och budget kan tas fram för 2022 och 2023 samt översikter för kommande år. Detta kommer att visa vilket underhåll som behövs i både ett nära och längre perspektiv och vilka kostnader och investeringar som måste göras.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Fortsättning av verksamhetsplan 2021

Större projekt

Analys av balkongerna genomförs under april månad.
Även fasaderna på kommer att besiktigas.
Prospektering av dränering på Sickla strand kommer att ske våren 2021.
Planering och renovering / ombyggnad av entrétrappor på SS.
Stampsolning hela fastigheten inkl. lokaler, Filmning av vissa delar.
Stambyte på Sickla Strand, analys vilka som ska bytas ut.
Spolning och filmning av dränering på SS sker under våren 2021.
Hissarna på AV 61 byggs om och renoveras.
Sophanteringen ska ses över och byggas om för källsortering.
Renovera tvättstugan på SS 82. Fukt på väggarna i torkrum, måla samt installera mangel och bänkar.
Skyltning av infarter och parkeringar ska ses över.
Utvärdera om det kan införas parkeringsövervakning. Det kommer att tas in förslag och offerter.

Energi och ventilation

Pågår garantireparation av backventiler på värmepumpar.
Servicekontrakt för bergvärmen ska tecknas med leverantör. Upphandling påbörjad.
Felsökning av knackande ljud i värmeanläggningen på Atlasvägen 61.
Arbetet med finjustering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har fortsätter under 2021. Då även det kommer att ske kontroll.
Förstudie för installation av solceller, laddning och gemensam el.
LED-lampor, byta succesivt ut gamla till energibesparande.
Installera elmätare i en av våra uthyrda lokaler.

Löpande underhåll

Underhåll av gårdarna och föryngrings arbete där detta behövs.
Fortsatt upprustning av cykelrummen.
Golv på piskbalkong på AV 61 ska renoveras alt. bygga tak.
Laga räcken på parkeringsplatserna.
Rengöring av taken på sophusen, byta vindskivor.
Byta skrapgaller på SS och byta plastmattor inomhus.
Hängrännor och stuprör på SS ska bytas ut och repareras.
Laga sprickor på fasader.
Snöläckage på brandluckorna på SS ska åtgärdas.

Ekonomi

Förhandla avtalen med Comhem och Ownit.
Eventuell amortering av lån.

Uthyrning lokaler och lägenheter

Upplåta en hyresrätt till en bostadsrätt 1:a på SS 55. Upplåtelsen kommer att påverka likvida medel och eget kapital.
Inventerat förråd för att skapa flera att hyra ut.
Söka bygglov för ombyggnad av lokal på SS 51 till lägenhet.
Kontroll om det sker andrahandsuthyrning utan tillstånd.
Besiktiga lägenheterna vid överlåtelser, bestämma rutin.
Omförhandla hyror på lokaler.
Renovering av lokalen / gamla pannrummet på AV 4.
Mäta ut fler p - platser på SS 45 - 47.
Flytt av föreningens kansli till mindre lokal som då ska renoveras.
Gemensamma städdagar är EJ planerad under våren och hösten.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-05-25 - 2021-05-31 (stämmomodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Eric Rådström
Gershon Geffen
Henrik Unosson
Christer Andersson
Kjell Hedlund
Lucas Eklund

Roll

Ordförande
Fastighetsansvarig
Ekonomi
Lokaler, andrahandsuthyrning, p-platser
Suppleant, sekreterare
Avgick 15 mars 2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eric Rådström och Gershon Geffen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marcus Loden	Föreningsvald fram till 15 mars 2021 därefter ordinarie intern revisor
Christina Gotting	Auktoriserad revisor

Valberedning

Petri Salminen	Sammanställande
Karin Fahller	
Karin Nilsson Bernersson	
Annika Huldin	

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har skett igenom HSB.

Tekniskförvaltning har skett igenom HSB.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 393 (387) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 19 (6) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm	520	492
Totala intäkter kr/kvm*	631	607
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	208	133
Belåning, kr/kvm	1 623	1 766
Räntekänslighet	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	405	455
Energikostnader kr/kvm	135	178

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	13 226	12 708	12 490	12 381	11 138
Resultat efter finansiella poster	1 429	534	1 205	885	-1 326
Soliditet	59,5%	55,4%	51,3%	49,5%	44,2%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	13 225 685
Rörelsekostnader	- 11 402 648
Finansiella poster	- 394 528
Årets resultat	1 428 509
Planerat underhåll	+ 663 222
Avskrivningar	+ 2 259 745
Årets sparande	4 351 476
Årets sparande per kvm total yta	208

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 184 349	38 040 959	1 000 000	-10 874 951	534 411
Reservering till fond 2020			663 222	-663 222	
Ianspråktagande av fond 2020			-663 222	663 222	
Balanserad i ny räkning				534 411	-534 411
Upplåteise lägenheter	65 822	3 384 178			
Årets resultat					1 428 509
Belopp vid årets slut	20 250 171	41 425 137	1 000 000	-10 340 540	1 428 509

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 340 540
Årets resultat	1 428 509
Reservering till underhållsfond	-663 222
Ianspråktagande av underhållsfond	663 222
Summa till stämmans förfogande	-8 912 031

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 912 031
-------------------------	-------------------

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



**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 225 685	12 708 430
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 581 086	-8 572 302
Övriga externa kostnader	Not 3	-513 463	-595 695
Planerat underhåll		-663 222	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-385 133	-356 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 259 745	-2 250 236
Summa rörelsekostnader		-11 402 648	-11 774 832
Rörelseresultat		1 823 037	933 598
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 870	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-397 398	-399 187
Summa finansiella poster		-394 528	-399 187
Årets resultat		1 428 509	534 411

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 75 155 033 77 294 873

Inventarier och maskiner

Not 8 373 418 398 222

Pågående nyanläggningar

Not 9 2 101 968 1 739 191

77 630 419 79 432 286

Summa anläggningstillgångar

77 630 419 79 432 286**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10 560 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 887 410 0

Övriga fordringar

Not 10 26 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 392 042 286 570

6 290 037 286 570

Kassa och bank

Not 12 6 389 827 7 979 488

Summa omsättningstillgångar

12 679 864 8 266 058**Summa tillgångar**

90 310 282 87 698 343

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 250 171	20 184 349
Upplåtelseavgifter		41 425 137	38 040 959
Yttre underhållsfond		1 000 000	1 000 000
		<u>62 675 308</u>	<u>59 225 308</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 340 540	-10 874 951
Årets resultat		1 428 509	534 411
		<u>-8 912 031</u>	<u>-10 340 540</u>
Summa eget kapital		<u>53 763 277</u>	<u>48 884 768</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>21 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
		21 000 000	37 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 000 000	0
Leverantörsskulder		468 922	1 172 490
Skatteskulder		118 486	33 018
Övriga skulder	Not 15	46 278	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 913 319</u>	<u>608 067</u>
		15 547 005	1 813 575
Summa skulder		36 547 005	38 813 575
Summa eget kapital och skulder		<u>90 310 282</u>	<u>87 698 343</u>

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 428 509	534 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 259 745	2 250 236
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 688 254	2 784 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 058	-6 541
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	733 430	967 829
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 305 627	3 745 935
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-362 777	-3 365 790
Investeringar i maskiner/inventarier	-95 101	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-457 878	-3 365 790
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 000 000	-4 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 450 000	3 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	450 000	-300 000
Årets kassaflöde	4 297 749	80 145
Likvida medel vid årets början	7 979 488	7 899 343
Likvida medel vid årets slut	12 277 236	7 979 488

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



Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,14% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 982 295	8 503 407
	Hyrer	4 037 259	4 058 731
	Bredband	3 500	9 500
	Övriga intäkter	202 631	136 792
	Bruttoomsättning	13 225 685	12 708 430
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	763 761	890 777
	Reparationer	1 904 003	2 116 129
	El	1 708 572	2 719 579
	Uppvärmning	0	36 538
	Vatten	998 792	962 130
	Sophämtning	696 960	525 842
	Fastighetsförsäkring	205 743	202 987
	Kabel-TV och bredband	428 537	425 177
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	669 981	614 451
	Förvaltningsarvoden	132 312	78 692
	Övriga driftkostnader	72 425	0
		7 581 086	8 572 302
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	75 016	46 707
	Administrationskostnader	211 463	100 650
	Extern revision	41 875	62 875
	Konsultkostnader	178 641	385 463
	Övriga kostnader	6 468	0
		513 463	595 695
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	320 000	250 000
	Revisionsarvode	13 000	26 000
	Löner och övriga ersättningar	2 000	9 000
	Sociala avgifter	49 475	59 352
	Övriga personalkostnader	658	12 248
		385 133	356 600
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 324	0
	Övriga ränteintäkter	1 546	0
		2 870	0
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	396 648	399 187
	Övriga räntekostnader	750	0
		397 398	399 187

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	98 311 586	98 311 586
Anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 357 586	107 357 586
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-30 062 713	-27 922 872
Årets avskrivningar	-2 139 840	-2 139 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 202 553	-30 062 713
Utgående bokfört värde	75 155 033	77 294 873
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	182 845 000	182 845 000
Taxeringsvärde mark	155 371 000	155 371 000
Summa taxeringsvärde	338 216 000	338 216 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 085 398	1 085 398
Årets investeringar	95 101	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 499	1 085 398
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-687 176	-576 781
Årets avskrivningar	-119 905	-110 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 081	-687 176
Bokfört värde	373 418	398 222
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 739 191	0
Årets investeringar	362 777	1 739 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 101 968	1 739 191
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26	0
	26	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	392 042	286 570
	392 042	286 570
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SEB	6 389 827	7 979 488
	6 389 827	7 979 488

**Bostadsrättsföreningen Sicklahus****Noter****2020-12-31 2019-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	38393898	0,55%	2021-04-28	5 000 000	0
SEB	38393901	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	39545829	0,48%	2021-12-28	8 000 000	0
SEB	39545837	0,61%	2023-12-28	8 000 000	0
SEB	39545845	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
				34 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**21 000 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

56 466 400

56 466 400

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	13 000 000	0
	13 000 000	0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	46 278	0
	46 278	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 204	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 175 959	174 087
Övriga upplupna kostnader	734 156	433 980
	1 913 319	608 067

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 716418-7184

Bostadsrättsföreningen Sicklahus

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den

.....
Eric Rådström

.....
Gershon Geffen

.....
Henrik Unosson

.....
Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Christina Gotting

.....
Marcus Loden

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättföreningen Sicklahus för år 2020 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 revisorssed 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 2021-05-

Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

Marcus Loden
Intern revisor

Budget
2021.01.01 - 2021.12.31

Sammanställning
2949 Bostadsrättsföreningen Sicklahus

	Bokslut 20.12.31	Budget 21.12.31
Intäkter		
Nettoomsättning	13 225 685	13 364 600
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-7 809 701	-8 394 500
Planerat underhåll	-663 222	-1 200 000
Fastighetsskatt	-669 981	-670 000
Avskrivningar	-2 259 745	-2 405 259
Summa fastighetskostnader	-11 402 648	-12 669 759
Rörelseresultat	933 598	694 841
Finansiella poster		
Ränteintäkter	2 870	4 478
Räntekostnader	-397 398	-255 000
Summa finansiella poster	-394 528	-250 522
Resultat efter finansiella poster	1 428 509	444 319
Årets resultat	1 428 509	444 319
Återföring planerat underhåll		1 200 000
Återföring avskrivningar		2 405 259
Sparande		4 049 578
Sparande kronor per kvadratmeter		193
Sparande kronor per kvadratmeter vid 3 % snittränta		157
Genomsnittlig underhållskostnad		0

Bakgrundsdata brf

	Antal	Yta		Antal		
Lägenheter Br	299	17 293	Garage	0	Tax. värde bostäder	0
Lägenheter Hr	12	774	P-platser	131	Tax. värde lokaler	18 216 000
Lokaler Br	0	0				18 216 000
Lokaler Hr	61	2 880	Byggn.år/omb.år			
Total yta		20 947	Värdeår vid tax.	0		
Årsavgifter		kr/m²	Nyckeltal		Sparande vid förändrad avgift	
Bokslut		492	Räntekänslighet	4	Sparande vid 2 % höjning	199
Föregående budget		516	Skuldsättning kr/kvm	1 623	Sparande vid 4 % höjning	207
Preliminär budget		520			Sparande vid 6 % höjning	216
Fastställd budget		520				