

Årsredovisning 2019

BRF SICKLAÖN 202:3
716417-7318

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-05-03.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten är byggd år 1963.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 202:3 på adressen Ektorpsvägen 7 A i Nacka.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 013 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring finns för styrelsen.

Fastigheten värms upp med hjälp av en bergvärmepump. Vid de kallaste temperaturerna fås spetsvärme ifrån en oljepanna.

Styrelsens sammansättning

Mikael Hedlund	Ordförande
Stefan Hedlund	Kassör
Noomi Johansson	Sekreterare
Emma Schneider	Övrig ledamot
Malin Sträng	Suppleant
Maja Fröman	Suppleant

Valberedning

Mikael Nilsson och Ewa Fankhauser

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Frida Sylvén Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Maj 2019	LED-belysning utomhus
Oktober 2019	Målning källarkorridor
November 2019	Nya staketstolpar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöröjning	Trädgårdsbyggarna i Stockholm KB

Övrig verksamhetsinformation

De traditionella vår- och höststädningarna ägde rum lördagen den 27 april resp lördagen den 26 oktober och alla duktiga städare bjöds efter vårstädningen på grillad korv med bröd, öl eller vatten och kaffe med kaka på uteplatsen. Vid höststädningen var vädret så dåligt att alla valde att ordna med förtäring själva.

Föreningens höstfest hölls lördagen den 14 september i pergolan.

Grantändningen firades traditionsenligt den 13 december med glögg och pepparkakor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entrébelysningen vid entré B, C samt cykelförråd är utbytt till energisnål LED-belysning. Dessutom har fasaden fått ytterligare LED-belysning för att öka både trivsel och trygghet.

Även den gamla lyktstolpen på parkeringen är utbytt mot en högre lyktstolpe med stark LED-belysning.

Källargången samt alla dörrar och snickerier mellan B- och C-porten är ommålad.

Ny energideklaration av fastigheten är utförd.

Stolparna på staketet mot sjukhuset är utbytt.

-

-

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 195	1 195	1 095	1 222
Resultat efter fin. poster	125	-137	133	138
Soliditet, %	30	28	29	28
Yttre fond	832	982	901	821
Taxeringsvärde	31 800	26 800	26 800	26 800
Bostadsyta, kvm	2 013	2 013	2 013	2 013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	593	593	593	607
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 609	3 659	3 709	3 758
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,09	1,09	2,01
Belåningsgrad, %	82,19	81,86	81,55	81,24

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 366	-	-	1 366
Fond, yttre underhåll	982	-	-149	832
Uppskrivningsfond	7 062	-75	-	6 987
Balanserat resultat	-6 215	-137	224	-6 128
Årets resultat	-137	137	125	125
Eget kapital	3 057	-75	200	3 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 128
Årets resultat	125
Totalt	-6 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	95
Balanseras i ny räkning	-6 098
	-6 003

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 195	1 195
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 195	1 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-690	-956
Övriga externa kostnader	7	-100	-111
Personalkostnader	8	0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185	-184
Summa rörelsekostnader		-975	-1 252
Rörelseresultat		220	-57
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-94	-81
Summa finansiella poster		-94	-80
Resultat efter finansiella poster		125	-137
Årets resultat		125	-137

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	8 840	8 998
Markanläggningar	11	56	62
Maskiner och inventarier	12	75	96
Summa materiella anläggningstillgångar		8 971	9 156
Summa anläggningstillgångar		8 971	9 156
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	9
Övriga fordringar	13	11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36	37
Summa kortfristiga fordringar		50	57
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 598	1 620
Summa kassa och bank		1 598	1 620
Summa omsättningstillgångar		1 648	1 677
Summa tillgångar		10 619	10 833

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 366	1 366
Uppskrivningsfond		6 987	7 062
Fond för yttre underhåll		832	982
Summa bundet eget kapital		9 185	9 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 128	-6 215
Årets resultat		125	-137
Summa fritt eget kapital		-6 003	-6 353
Summa eget kapital		3 182	3 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 166	7 266
Summa långfristiga skulder		7 166	7 266
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100	100
Leverantörsskulder		30	268
Skatteskulder		2	1
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139	142
Summa kortfristiga skulder		272	511
Summa eget kapital och skulder		10 619	10 833

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sicklaön 202:3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	4-20 %

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 195	1 195
Summa	1 195	1 195

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	21	0
Fastighetsskötsel	1	0
Snöskottning	59	59
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	1	0
Summa	84	61

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	201	381
Summa	201	381

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	136	128
Sophämtning	54	48
Uppvärmning	37	163
Vatten	78	76
Summa	305	414

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	34	34
Fastighetsskatt	36	36
Kabel-TV	30	30
Summa	101	99

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	1
Juridiska kostnader	0	3
Kameral förvaltning	31	20
Revisionsarvoden	17	16
Övriga förvaltningskostnader	47	70
Summa	100	111

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	0	1

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	94	81
Summa	94	81

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 302	11 302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 302	11 302
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 305	-2 147
Årets avskrivning	-158	-158
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 462	-2 305
Utgående restvärde enligt plan	8 840	8 998
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	392	392
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600	15 600
Taxeringsvärde mark	14 200	11 200
Summa	31 800	26 800

Not 11, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125	125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125	125
Ingående ackumulerad avskrivning	-63	-56
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-69	-63
Utgående restvärde enligt plan	56	62

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	191	106
Inköp	0	86
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191	191
Ingående ackumulerad avskrivning	-96	-76
Avskrivningar	-21	-20
Utgående ackumulerad avskrivning	-117	-96
Utgående restvärde enligt plan	75	96

Underskrifter

Nacka, 2020 - 04 - 23

Ort och datum

Emma Schneider

Emma Schneider
Övrig ledamot

Mikael Hedlund

Mikael Hedlund
Ordförande

Noomi Johansson

Noomi Johansson
Sekreterare

Stefan Hedlund

Stefan Hedlund
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 04

Frida Sylvén

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11	11
Summa	11	11

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	23	23
Förvaltning	8	8
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Summa	36	37

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-02-06	1,34 %	566	666
Stadshypotek	2020-03-04	1,34 %	3 500	3 500
Stadshypotek	2020-03-09	1,34 %	3 200	3 200
Summa			7 266	7 366
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>100</i>	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	14	19
Förutbetalda avgifter/hyror	100	100
Utgiftsräntor	6	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	18
Summa	139	142

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 600	9 600
Summa	9 600	9 600

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sicklaön 202:3

Org.nr. 716417-7318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sicklaön 202:3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brf Sicklaön 202:3 för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2020

Parameter Revision AB



Frida Sylvén

Auktoriserad revisor