



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Sicklahus



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Nacka kommun org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 261:1	1984-09-01	1948
Sicklaön 263:1	1984-09-01	1948
Sicklaön 265:4	1984-09-01	1957
Totalt 3 objekt		

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Satockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lokaler	2849
298	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17319
12	lägenheter (hyresrätt)	748
133	Parkeringar och garageplatser	0
Totalt 521 objekt		20916

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 191 st 2 rok, 39 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	
Christer Andersson	Ledamot	
Gershon Geffen	Ledamot	
Cecilia Hellner	Ledamot	
Kjell Hedlund	Ledamot	
Pär Gångfeldt	Ledamot	2022-08-23
Frida Lenholm	Suppleant	
Henrik Almroth	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Rådström, Kjell Hedlund, Henrik Almroth, Pär Gångfeldt, Frida Lenholm.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Erik Rådström och Gershon Geffen.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Inger Frestadius med Kajsa Kard som suppleant valda av föreningen, samt föreningen vald revisor hos Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen, Karin Nilsson – Bernersson och Annika Huldin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 69 medlemmar och ingen med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

A. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning utförs av HSB Stockholm enligt avtal. Förlängt till 2023-12-31. Avtalet om teknisk förvaltning, med HSB Stockholm, har sagts upp och avslutades 2022-12-31. Ny upphandling påbörjad. Fastighetsskötsel utförs av Rubin AB, uppsagt för omförhandling fr.o.m. 2023-06 -30. Ny upphandling är påbörjad. Trädgårdsskötsel och vinterhållning utförs HABITEK AB.

B. Underhållsplan och upphandling

1. Uppdatering av underhållsplanen. Handlingsplaner och budgetar har tagits fram.
2. Avtal tecknat med BYGGFAB, byggkonsult, rörande rådgivning, analys, upphandling samt byggledning för kommande större renoveringar och byggnationer.
3. Framtagande av upphandlingsunderlag och ansökt om bygglov för balkong- och fasadrenovering på Sickla Strand.
4. Upphandlat Verksamhetsanalys och finansplan av HSB, var av den första redovisades 2022 och den andra planeras utföras under våren 2023.
5. Januari 2022 höjdes bostadsrätternas månadsavgifter med 10 %.
6. Beslutades i november 2022 att en avgiftshöjning på 5 % skulle ske 1 jan 2023.
7. Tecknat nytt avtal med bredbandsleverantören Ownit.
8. Serviceavtal tecknat för service av bergvärmnen inkl. jourtjänst årets alla timmar.
9. Tecknat nytt elavtal med Fortum fr.o.m. den 1 dec. 2022.

C. Energi och ventilation

1. Garantireparation av backventiler på värmepumparna har utförts.
2. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd för lokaler och bostäder. Åtgärdat och justerat fel. Kvarstår att åtgärdas 2023.
3. Fortsatt undersökning av förutsättningarna för att installera solceller, Erhållet preliminärt besked av Byggnadsnämnden att få bygglov. Beställt hållfasthetsberäkning av taken, levereras vintern 2023. Kvarstår energiberäkning och lönsamhetskalkyl.
4. Installation av laddplatser är pausad tills vi har svar om solceller är lönsamt och möjligt att installera. Detsamma gäller individuell mätning och debitering av elförbrukning (IMD).
5. Utfört och sammanställt enkät till medlemmarna om intresset för laddplatser för elbilar. Svar visade på att ca 30 % av de som har p-plats var intresserade att av kunna hyra laddplats inom några år.
6. Installerat rörelsebrytare för belysningen i tvättstugorna och allmänna utrymmen. Gamla lampor byts successivt ut till energibesparande LED-lampor.
7. Installerat ventiler i tvättstugorna som spar energi och håller rätt temperatur.

D. Större projekt

1. Slutfört ombyggnad av lokal på SS 51 till lägenhet. Vattenskada aug.-22 föranledde stor renovering, kommer att betalas av byggföretagets försäkring. Allt åtgärdat och besiktigat. Godkänt av Byggnadsnämnden. Försäljning påbörjas i feb -23.
2. Byggt tak över piskbalkong på Atlasvägen 61.
3. Dräneringsarbetet utfört på fastigheterna Sickla Strand. SS 64–66 och 70-72 pågår. SS 74 – 88 arbetet klart. Gångar och trappor utomhus har anpassats för rörelsehindrade. Vissa återfyllningar och justeringar samt planterings arbeten kvarstår. SS 47–59. Nordvästra gaveln klar. I mars -23 påbörjas baksidan och resterande delar.
4. Slutbesiktning utförd och godkänd av ombyggnad båda hissarna på Atlasvägen 61.
5. Renovering av avluftningsrör på vindarna på Sickla strand klart i december -22.
6. Brandväggar återuppbyggda på Sickla strand. Klart feb -23.
7. Arbetet pausat med att byta ut kall- och varmvattenstråken i källarna. Vissa byten görs på det som är mest i behov.

E. Planerat och löpande underhåll samt övriga åtgärder

1. Renovering av takventilations huvar, genomföringar i tak samt en del av hänggrännorna och stuprören på Sickla strand.
2. Renovering av bastulokal, nytt kakel och målning, VVS etc. Genomfördes tillsammans med Sicklasjöns Bollklubb.
3. Ombyggnad av ventilation i samlingslokal samt i duschrum, toalett och pentry.
4. Ombyggnad av gamla tvättstugan SS 19 till ny lokal för uthyrning.
5. Installerat avfuktare i krypgrund SS 76.
6. Renovering och ombyggnad av regnavrinning och dagvattenledning på SS 66.
7. Planerat arbetet med ett förbyggande renoveringsarbete av fasad på AV 61.
8. Besiktat skyddsrummen. Inväntar rapport om hur dessa kan återställas alternativt avställas som skyddsrum.
9. Hiss på AV 4 har besiktigats. Ska åtgärdas 2023.
10. Påbörjat besiktning av lokal på AV 4 (gamla butiken och bageriet) efter ombyggnad.
11. Rostskydd av värmerör för bergvärme har utförts.
12. Radonmätning har startat.
13. Bytt plastmattorna och skrapgallerna på entréerna inomhus på SS.
14. Åtgärdat fuktskada i lägenhet på SS 74 samt fuktskada på innertak SS 86.
15. Förbättrat skyltning av infart och parkeringar.
16. Trivsel- och städdagar genomfördes under våren 2022. Ca 75 cyklar städades bort.
17. Inventerat förråd för att skapa flera förråd att hyra ut.
18. Omförhandlat hyror på lokaler.
19. Förbättrat förutsättningarna för källsortering både för miljön och sänkta kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Stamventilbyte
1992	Ombyggnad soprum
1993	Stambyte
1999	Fasad- och balkongrenovering
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar
2012	Stambyte
2012	Ombyggnad lokal Atlasvägen 4 f.d Matberget
2013	Dagvattenledningar
2014	Dagvattenledningar
2014	Dagvattenledningar
2014	Porttelefon
2015	Spill och dagvattenledningar
2015	Elanläggningar i samband med bergvärme
2015	Ventilationsanläggning med återvinning
2016	Bergvärmeinstallation
2019	Stambyte SS 73 - 75
2019	Byggede om lokal på Sickla Strand 73 till bostadsrätt
2020	Renoverat tvättstugorna på SS 19 och SS 82 inkl. stambyten
2021	Renoverat hissarna på Atlasvägen 61

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Dräneringsarbeten på Sickla strand 70 - 72 samt 47 - 59.
2024	Dräneringsarbeten på Sickla strand 7 - 21. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 70 - 88
2025	Dräneringsarbeten på Sickla strand 29 - 43 Fasad och balkongrenovering Sickla strand 47- 59 Fasad och balkongrenovering Sickla strand 7- 21 Installation av solcellspaneler på Sickla strand
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67 - 75. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 29 - 39
2027	Fasad och balkongrenovering Sickla strand 67- 75 Målning av trapphus Sickla strand där fasadrenovering är klar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 400 och under året har det tillkommit 39 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 405.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	220	208	133	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 104	1 630	1 623	1 766	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	157	140	135	178	0
Driftskostnad, kr/kvm	457	412	405	455	0
Årsavgifter, kr/kvm	572	520	520	492	0
Totala intäkter, kr/kvm	685	642	632	608	0
Nettoomsättning, tkr	14 327	13 379	13 226	12 708	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-864	457	1 429	534	0
Soliditet, %	53	61	60	55	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 281 041	0	0	20 281 041
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	0	43 394 267
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	0	1 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	64 675 308	0	0	64 675 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 912 031	457 457	0	-8 454 573
Årets resultat, kr	457 457	-457 457	-863 509	-863 509
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 454 574	0	-863 509	-9 318 082
S:a eget kapital, kr	56 220 734	0	-863 509	55 357 226

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 043 192 kr samt ianspråktagande med 3 043 192 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 454 573
Årets resultat, kr	-863 509
Reservation till underhållsfond, kr	-3 043 192
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 043 192
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 318 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 318 082

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	14 326 573	13 379 304
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 680 366	-7 995 911
Övriga externa kostnader	Not 3	-587 031	-272 215
Planerat underhåll		-3 043 192	-1 860 301
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-292 254	-322 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 341 056	-2 260 823
Summa rörelsekostnader		-14 943 899	-12 711 882
Rörelseresultat		-617 326	667 422
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 129	5 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-251 312	-215 294
Summa finansiella poster		-246 183	-209 965
Årets resultat		-863 509	457 457

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 024 902	73 014 100
Inventarier och maskiner	Not 8	133 639	253 528
Pågående nyanläggningar	Not 9	11 028 473	4 200 459
		<u>85 187 013</u>	<u>77 468 087</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 187 013</u>	<u>77 468 087</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		43 849	15 690
Avräkningskonto HSB Stockholm		13 414 567	6 460 626
Övriga fordringar	Not 10	142 389	9 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	328 519	439 393
		<u>13 929 324</u>	<u>6 924 806</u>
Kassa och bank	Not 12	4 413 278	8 410 218
Summa omsättningstillgångar		<u>18 342 602</u>	<u>15 335 023</u>
Summa tillgångar		<u>103 529 615</u>	<u>92 803 110</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	20 281 041	20 281 041
Upplåtelseavgifter	43 394 267	43 394 267
Yttre underhållsfond	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
	64 675 308	64 675 308
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 454 573	-8 912 031
Årets resultat	<u>-863 509</u>	<u>457 457</u>
	-9 318 082	-8 454 573
Summa eget kapital	<u>55 357 226</u>	<u>56 220 735</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
	26 000 000	26 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 18 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder	1 160 846	521 584
Skatteskulder	155 826	61 781
Övriga skulder	Not 15 132 850	140 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>2 722 868</u>	<u>1 858 460</u>
	22 172 390	10 582 375
Summa skulder	48 172 390	36 582 375
Summa eget kapital och skulder	<u>103 529 615</u>	<u>92 803 110</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-863 509	457 457
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 341 056	2 260 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 477 547	2 718 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 578	-61 552
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 590 014	35 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 016 984	2 692 098
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 059 982	-2 098 491
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 059 982	-2 098 491
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	10 000 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 000 000	2 000 000
Årets kassaflöde	2 957 002	2 593 607
Likvida medel vid årets början	14 870 844	12 277 236
Likvida medel vid årets slut	17 827 845	14 870 844

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 120 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 519 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 20,6 % 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.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 898 287	8 996 839
Hyror	4 312 924	4 222 549
Övriga intäkter	115 362	159 916
Bruttoomsättning	<u>14 326 573</u>	<u>13 379 304</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 161 095	926 925
Reparationer	1 353 651	1 465 897
El	1 978 605	1 839 087
Vatten	1 301 244	1 068 778
Sophämtning	763 759	775 909
Fastighetsförsäkring	232 852	223 446
Kabel-TV och bredband	383 435	431 160
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	782 047	634 450
Förvaltningsarvoden	624 894	533 485
Övriga driftkostnader	98 783	96 773
	<u>8 680 366</u>	<u>7 995 911</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	3 036	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	157 600	98 308
Administrationskostnader	53 342	35 830
Extern revision	36 875	39 625
Konsultkostnader	327 921	90 402
Medlemsavgifter	8 259	8 050
	<u>587 031</u>	<u>272 215</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	247 000	250 000
Revisionsarvode	10 000	26 000
Sociala avgifter	35 254	46 632
	<u>292 254</u>	<u>322 632</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 981	3 084
Övriga ränteintäkter	3 148	2 245
	<u>5 129</u>	<u>5 329</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	250 189	212 959
Övriga räntekostnader	1 123	2 335
	<u>251 312</u>	<u>215 294</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	98 311 586	98 311 586
Anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
Årets investeringar	3 231 968	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 589 554	107 357 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 343 486	-32 202 553
Årets avskrivningar	-2 221 166	-2 140 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 564 652	-34 343 486
Utgående bokfört värde	74 024 902	73 014 100
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	652 605 000	182 845 000
Taxeringsvärde mark	234 445 000	155 371 000
Summa taxeringsvärde	887 050 000	338 216 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 180 499	1 180 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 499	1 180 499
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-926 970	-807 081
Årets avskrivningar	-119 889	-119 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 046 860	-926 970
Bokfört värde	133 639	253 528
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	4 200 459	2 101 968
Årets investeringar	10 059 982	2 098 491
Omklassificering till byggnad	-3 231 968	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 028 473	4 200 459
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	10 289	9 097
Övriga fordringar	132 100	0
	142 389	9 097
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetalda kostnader	328 519	439 393
	328 519	439 393

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Kassa och bank						
SEB		4 413 278	8 410 218			
		4 413 278	8 410 218			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SEB	38393898	0,56%	2024-04-28	5 000 000	0	
SEB	38393901	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0	
SEB	39545837	0,61%	2023-12-28	8 000 000	0	
SEB	39545845	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0	
Swedbank	2955146770	3,17%	2023-03-28	10 000 000	0	
Swedbank	2955146804	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0	
				44 000 000	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					44 000 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 000 000	
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					18 000 000	8 000 000
					18 000 000	8 000 000
Not 15 Övriga skulder						
Depositioner					81 750	81 750
Källskatt					51 100	58 800
					132 850	140 550
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					7 556	3 233
Förutbetalda hyror och avgifter					1 278 676	1 226 478
Övriga upplupna kostnader					1 436 636	628 749
					2 722 868	1 858 460

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Cecilia Hellner

.....
Christer Andersson

.....
Erik Rådström

.....
Gershon Geffen

.....
Kjell Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats dag för digital signering.

.....
Christina Gotting

.....
Inger Frestadius

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm dag för digital signering 2023

Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

Inger Frestadius
Medlem och av föreningen
vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK RÅDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:57:00



CHRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:07:25



GERSHON GEFFEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:15:02



CECILIA HELLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:01:19



KJELL HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:24:01



INGER FRESTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:11:31



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 20:44:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER FRESTADIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:29:44



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:41:09



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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