

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SICKLAÖN 202:3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

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

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR 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-C 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
Suzanne Jogholt	Kassör
Maja Fröman	Sekreterare
Louise Elskaer	Övrig ledamot
Ingela Ragnewall	Suppleant
Emil Schneider	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 2021-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019	Målning av källare, ledbelysning utomhus, reparation av staket
2018	Målning trapphus, ledbelysning inomhus och utomhus, uppgradering tvättstuga med ny maskin samt ny utrustning i torkrum
2017	Stamspolning, OVK, målning parkering
2016	Nya skåp för sopkärl för förbättrad sortering, nytt staket
2015	Kompletterande tilläggsisolering vind
2011	Stambyte

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo
Snöröjning Trädgårdsbyggarna i Stockholm KB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

De traditionella vår- och höststädningarna ägde rum lördagen den 24 april respektive lördagen den 30 oktober och alla duktiga städare bjöds efter vårstädningen på grillad korv med bröd, öl eller vatten och kaffe med kaka på uteplatsen.

P.g.a. pandemin valde styrelsen att ställa in den årliga höstfesten men ersatte festen med ett lättare

utomhusmingel.

Den första advent hade vi den traditionsenliga gemensamma grantändningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har vi fräst bort de stubbar som fanns mot Ektorpsvägen.

I pergolan har vi en ny fin sandlåda samt en praktiskt leksaksbox.

Under året har en vattenskada inträffat på toaletten i en av lägenheterna. Arbetet med att reparera skadorna påbörjades under året och kommer att avslutas under våren 2022.

PLANERADE UNDERHÅLL

Under 2022 kommer vi att byta ut takpappen, förbättra säkerheten på taket samt göra om luckan till taket.

De brister som framkom under fasadbesiktningen kommer även att åtgärdas. Föreningen har skrivit ett avtal med Indium Fastighetskonsult AB som kommer att bistå föreningen med detta.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 195	1 195	1 195	1 195
Resultat efter fin. poster	137	327	125	-137
Soliditet, %	33	32	30	28
Yttre fond	1 023	927	832	982
Taxeringsvärde	31 800	31 800	31 800	26 800
Bostadsyta, kvm	2 013	2 013	2 013	2 013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	593	593	593	593
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 506	3 560	3 609	3 659
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	1,29	1,29	1,09
Belåningsgrad, %	82,78	82,53	82,19	81,86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	1 366	-	-	1 366
Fond, yttre underhåll	927	-	95	1 023
Uppskrivningsfond	6 912	-75	-	6 837
Balanserat resultat	-6 023	327	-20	-5 717
Årets resultat	327	-327	137	137
Eget kapital	3 509	-75	212	3 646

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 717
Årets resultat	137
Totalt	-5 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	246
Balanseras i ny räkning	-5 826
	-5 580

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 195	1 195
Rörelseintäkter		0	26
Summa rörelseintäkter		1 195	1 221
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-679	-514
Övriga externa kostnader	7	-137	-101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185	-185
Summa rörelsekostnader		-1 001	-801
RÖRELSERESULTAT		194	420
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-57	-93
Summa finansiella poster		-57	-93
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		137	327
ÅRETS RESULTAT		137	327

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	8 523	8 682
Markanläggningar	10	44	50
Maskiner och inventarier	11	34	53
Summa materiella anläggningstillgångar		8 601	8 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 601	8 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	12	14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48	47
Summa kortfristiga fordringar		63	65
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 285	1 990
Summa kassa och bank		2 285	1 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 348	2 055
SUMMA TILLGÅNGAR		10 948	10 841

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 366	1 366
Uppskrivningsfond		6 837	6 912
Fond för yttre underhåll		1 023	927
Summa bundet eget kapital		9 225	9 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 717	-6 023
Årets resultat		137	327
Summa fritt eget kapital		-5 580	-5 696
SUMMA EGET KAPITAL		3 646	3 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 456	3 200
Summa långfristiga skulder		3 456	3 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 601	3 966
Leverantörsskulder		75	25
Skatteskulder		4	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	167	138
Summa kortfristiga skulder		3 846	4 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 948	10 841

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sicklaön 202:3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Årsavgifter, bostäder	1 195	1 195
Övriga intäkter	0	26
Summa	1 195	1 221

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	26	27
Fastighetsskötsel	0	1
Snöskottning	60	20
Sotning	0	2
Trädgårdsarbete	21	34
Övrigt	3	0
Summa	110	83

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Gård/markytor	0	3
Reparationer	61	36
Summa	61	40

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	204	115
Sophämtning	73	68
Uppvärmning	34	40
Vatten	91	67
Summa	402	289

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	36	35
Fastighetsskatt	38	37
Kabel-TV	32	31
Summa	106	103

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Advokat/rätteg kostn	15	23
Arvode ekonomisk förvaltning	33	32
Bankkostnader	5	2
Extradebitering förvaltn.	9	9
Förbrukningsmaterial	10	6
Juridiska kostnader	17	0
Konsultkostnader	15	0
Revisionsarvoden	16	17
Serv.avg branschorg.	5	5
Styr.möte/stämman/städdag	1	1
Trivselåtgärder	6	5
Övriga externa kostnader	4	2
Summa	137	101

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	57	93
Summa	57	93

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 302	11 302
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 302	11 302
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 620	-2 462
Årets avskrivning	-160	-158
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 780	-2 620
Utgående restvärde enligt plan	8 523	8 682
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	392	392
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 600	17 600
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
Summa	31 800	31 800

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	125	125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125	125
Ingående ackumulerad avskrivning	-75	-69
Årets avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-81	-75
Utgående restvärde enligt plan	44	50
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	191	191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191	191
Ingående ackumulerad avskrivning	-138	-117
Avskrivningar	-19	-21
Utgående ackumulerad avskrivning	-157	-138
Utgående restvärde enligt plan	34	53
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3	3
Skattekonto	11	11
Summa	14	14
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	25	24
Förvaltning	15	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7
Summa	48	47

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-02-10	1,01 %	366	466
Stadshypotek	2024-09-01	0,74 %	3 491	3 500
Stadshypotek	2022-09-01	0,81 %	3 200	3 200
Summa			7 057	7 166
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 601</i>	

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

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	45	16
Förutbetalda avgifter/hyror	100	100
Utgiftsräntor	5	4
Summa	167	138

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 600	9 600
Summa	9 600	9 600

Underskrifter

Stockholm, 2022 - 05 - 19

Ort och datum



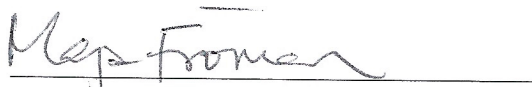
Louise Elskaer

Övrig ledamot



Mikael Hedlund

Ordförande



Maja Fröman

Sekreterare



Suzanne Jogholt

Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 20



Parameter Revision AB

Frida Sylvén

Auktoriserad revisor