

Årsredovisning 2025

Brf Sicklahus



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Stockholm org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Fastighetsägarnas egna försäkringar genom GALLAGHER . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lokaler (hyresrätt)	2 472
33	förråd	233
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 396
12	lägenheter (hyresrätt)	748
132	p-platser	0
Totalt 527 objekt		20 849

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 190 st 2 rok, 42 st 3 rok, 20 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	2021-03-11	2025-06-04
Cecilia Hellner	Ordförande	2025-06-04	
Erik Mellander	Ledamot, ekonomi	2025-06-04	
Inger Frestadius	Ledamot	2023-10-05	
Robert Juhlin	Ledamot, fastighet	2024-11-07	
Mats Jägmalm	Ledamot	2025-06-04	
Mats Jägmalm	Suppleant	2024-11-07	2025-06-04
Frida Lenholm	Ledamot	2023-10-05	
Jennifer Roast	Ledamot	2025-06-04	
Emelie Jakobsson	Ledamot	2025-06-04	2026-01-21
Bengt Rejhed	Suppleant	2023-10-05	
Christel Sletmo	Suppleant	2025-06-04	
Kristoffer Kearsley	Suppleant	2025-06-04	
Henrik Almroth	Suppleant	2021-09-10	2025-06-04
Markus Brahim	Suppleant	2025-06-04	2026-01-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Hellner, Robert Juhlin, Mats Jägmalm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Hellner, Erik Mellander, Robert Juhlin och Frida Lenholm.

Revisorer har varit: Henrik Unosson, internrevisor med Sandra Andersson Backman som internrevisorsuppleant valda av föreningen, samt extern revisor hos Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen, Per-Arne Larsson, Karin Nilsson Bernersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2025. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 10 % under året. Fr om 1 jan 2026 höjs den med 8 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Förvaltning

- 1. Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Stockholm.

2. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
3. Trädgårdsskötsel och vinterhållning har utförts av företaget HABITEK till och med 2025-11-21. Vinterhållning har därefter utförts av Komplet Drift Stockholm AB.
4. Trappstädning har utförts av Rubin AB.
5. VVS-arbete har utförts av PO Eriksson rör AB.
6. Elarbete har utförts av Solna Bygg och elinstallationer AB.
7. BYGGFAB AB har varit byggkonsult för rådgivning, analys, upphandling och bygglledning för pågående och kommande större renoveringar och byggnationer.
8. Ferla AB är avtalspart för att utföra service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen samt ventilationssystemet.
9. Bengt Dahlgren AB har varit konsult för rådgivning, analys och upphandling av nytt styr- och reglersystem för bergvärmeanläggningen.

Underhållsplan, upphandling och större projekt

1. Uppdaterat underhållsplanen för de närmaste 10 åren och övergripande för 50 år.
2. Upprättat Verksamhetsanalys och finansplan genom HSB, som har presenterats för medlemmarna.
3. Nya lån på 29 miljoner kronor har tagits upp för att finansiera byggprojekten. Kapitalskuld uppgår till 95 miljoner kronor 31 dec 2025.
4. Fasad- och balkongrenoveringen på Sickla strand 45 – 59 avslutades i november.
5. Renoveringen av altanen på restaurang Sjöpärkan avslutades i mars.
6. Tagit fram upphandlingsunderlag och ansökan om bygglov för balkong- och fasadrenovering inklusive fönsterbyte på Sickla strand 5 – 43, samt upphandlat leverantören SEHED Tresson för detta arbete.
7. Tecknat avtal med Trafikverket om ekonomiskt bidrag för installation av bullerdämpande fönster.
8. Slutfört dräneringsarbetet på Sickla strand 5 – 43 med trappor, räcken och gångvägar samt återfyllning.
9. Entrétrappan Sickla strand 13 och källartrappan Sickla strand 17 har renoverats.
10. Påbörjat dräneringsarbeten på Sickla strand 67 – 75.
11. Bytt ut dagvattenstråk utmed Sickla strand i två etapper, Sickla strand 5 – 43 och Sickla strand 45 – 67.
12. Påbörjat arbetet med att göra i ordning rabatter och gräsytor efter dränerings- samt fasad- och balkongprojekten.

Energi och ventilation

1. Planerat arbete med åtgärder och justering utifrån Obligatorisk ventilationskontroll
2. Ferla AB har utfört service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen, bland annat har fyra kompressorer bytts ut.
3. Upphandlat nytt styr- och reglersystem för bergvärmeanläggningen för att effektivisera driften.

Planerat underhåll

1. Underhåll i hyreslägenheter utifrån utförd besiktning.
2. Utfört stamspolning och filmning av stammar på Sickla strand och Atlasvägen.
3. Fortsatt arbetet med radonmätning i källarlokalerna på Sickla strand. Rensat luftintag och installerat nya ventiler för att öka luftväxlingen.
4. Skapat ett barnvagnsförråd på Sickla strand 70 – 72.
5. Förebyggande inspektioner och underhåll av kallvattenstråk Sickla strand.
6. Utfört inspektion av tak Sickla strand.

Löpande underhåll

1. Underhåll av tvättstugor, bland annat bytt ut tvättmaskin Sickla strand 71, luftavfuktare Sickla strand 19 och torktumlare Sickla strand 82.
2. Installerat brandvarnare i alla tvättstugor.
3. Renoverat entréernas stenläggning och bytt ut skrapgaller.
4. Underhåll av träd, buskar och rabatter.
5. Sett över frekvensen av hämtning av olika typer av avfall för att sänka kostnaderna. Tvättat avfallsskär.
6. Bytt ut dörren till miljörummet Sickla strand 43B.

Övriga åtgärder

1. Fortsatt arbete med att inventera och märka förråd och lokaler.
2. Uppdaterat och omförhandlat avtal på ett antal uthyrda lokaler.

3. Sålt en hyreslägenhet (ca 100 kvm) på Sickla strand 39.
4. Infört en testpilot för digital bokning av tvättstuga på Sickla strand 82.
5. Infört ett digitalt nyhetsbrev som skickas till boende via e-post.
6. Fortsatt arbetet med att utveckla föreningens hemsida.
7. Genomfört en trivsel- och städdag våren 2025.
8. Gjort en översyn av lägenhetsregistret i syfte att kontrollera att samtliga bostadsrätter har samma årsavgift per kvm och att försäljningar av bostadsrätter efter ombildning av hyresrätter har bokförts korrekt.
9. Hanteringen av likvida medel har effektiviserats för att öka föreningens ränteintäkter.
10. Förhandlat hyreslägenheternas hyror genom branschorganisationen Fastighetsägarna.
11. Möjliggjort för Nacka kommun att göra bullermätningar i lägenheter på Sickla strand 45 – 59.
12. Återställt efter vattenskada i källaren Sickla strand 67. Skadan orsakades av att kommunens schakt utanför fylldes med vatten efter kraftigt regn.
13. Infört princip för uppräknig av priset för att hyra p-plats i enlighet med motion som beslutats av stämman.
14. Tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar, haft ett möte med Nacka kommun angående inskickad skrivelse om problemen med den ökade trafiken på Järlaleden i samband med utbyggnaden av Sickla köpkvarter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Stambyte påbörjades på Sickla strand.
1992	Ombyggnad soprum färdigt 1992.
1993	Stambyte färdigt 1993 på Sickla strand.
1997	Stambyte badrum och toaletter på Atlasvägen 61.
1999	Fasad- och balkongrenovering, färdigt 1999 på Sickla strand.
2011	Stambyte 2011 AV 61 köksstam. Ombyggnad lokal Matberget.
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar.
2013	Branddörr i fasad. Dagvattenledningar.
2014	Dagvattenledningar och spillvattenledningar.
2014	Installerat porttelefoner.
2015	Installerat porttelefon. Rörarbeten wc och dusch på lokal Atlasvägen 4. Dagvattenledningar och spillvattenledningar. Byggt ut elanläggningar i samband med bergvärme. Ventilationsanläggning med återvinning.
2016	Bergvärmeinstallation.
2019	Stambyte delar av Sickla strand 73 – 75. Byggt 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.
2022	Renovering av duschrum och bastu i föreningslokal. Ombyggnad av ventilation i föreningslokal. Reparation av tak och avrinning ovan butiker Sickla strand 62 – 64. Dräneringsarbeten på Sickla strand 70–72 samt 74 – 88. Ombyggnad av lokal på Sickla strand 51 till bostadsrätt.
2023	Dräneringsarbeten på Sickla strand 45–59. Byggt tak över piskbalkong på Atlasvägen 61. Renoverat källartrappa Sickla strand 45–59. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand. Reparation av avloppsrör på gården T4-T5. Lagning- och underhållsarbeten på fasader Atlasvägen 61.
2024	Dräneringsarbeten på delar av Sickla strand 7 - 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 25–39. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 62-64, 70 – 88. Slutfört dräneringsarbeten på Sickla strand 45-59.
2025	Dräneringsarbeten på innergårdarna Sickla strand 7 – 21. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7 –21. Byte av dagvattenledningar Sickla strand 7 – 43. Slutfört fasad- och balkongrenovering Sickla strand 47– 59. Påbörjat fasad-och balkongrenovering på delar av Sickla strand 5–34. Renovering av altanen på Sickla strand 62. OVK-åtgärder. Stamspolning av samtliga stammar. Omfattande underhåll och reparation av bergvärmeanläggningen. Projektering av nytt styr- och reglersystem i anläggningen.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67–75. Fasad- och balkongrenovering delar av Sickla strand 5–43. Byte till ljuddämpande fönster på delar av Sickla strand 5–43 OVK åtgärder. Efter återkommande driftsavbrott samt höga kostnader för service och reparation av värmesystemet uppdateras bergvärmens styr- och reglersystem för ökad tillförlitlighet och minskade underhållskostnader.
2027	Fasad och balkongrenovering inkl. fönsterbyte fortsätter på Sickla strand 5–43. Påbörja fasad- och balkongrenovering Sickla strand 67–75. Byte av tak Atlasvägen 61 (plåttak).
2028	Fortsätta fasad- och balkongrenovering Sickla strand 67–75.
2029	Byte av vattenstråk i källarna.
2030	Byte papptak på Sickla strand och Atlasvägen 4.
2031-2034	Stamrenovering Sickla strand kök och badrum.
2033	Stamrenovering badrummen på Atlasvägen 61.

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 407 och under året har det tillkommit 36 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 401.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	119	214	216	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 557	3 202	2 131	2 104	1 630
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 461	3 794	2 529	2 529	1 963
Räntekänslighet, %	8	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	224	213	251	157	140
Årsavgifter, kr/kvm	727	661	599	572	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	68	65	67	67
Totala intäkter, kr/kvm	871	816	781	685	642
Nettoomsättning, tkr	17 626	16 559	15 243	14 327	13 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	-595	-1 063	140	-864	457
Soliditet, %	37	46	55	53	61

* För definitioner av nyckeltalen, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på att föreningens räntekostnader har stigit med nästan 1mkr (919 620 kr), från 1 416 086 kr år 2024 till 2 335 706 kr år 2025. Denna ökning beror på omfattande investeringar i fastigheterna i Brf Sicklahus – dräneringsarbeten, balkong- och fasadrenovering, byte av dagvattenledningar m.m. – vilka har finansierats med lån. Nyupplåningen under året uppgick till 29 mkr.

Av föreningens underhållsplan framgår att renoveringarna 2025 är de mest omfattande under perioden 2023 – 2050. Lånefinansiering har därmed varit ofrånkomligt. Föreningens genomsnittliga låneränta har under 2025 varit 3%. Eftersom den genomsnittliga inflationen enligt KPI varit 1% har realräntan varit 2%. Följaktligen har lånefinansieringen genererat mer intäkter än kostnader om renoveringarna har höjt realvärdet på föreningens fastigheter med mer än 2%. Fastigheterna har en förväntad livslängd på 50 år, vilket innebär att de minskar i värde med 2% per år. En realvärdehöjning på 2% motsvarar alltså en ökning av fastigheternas förväntade livslängd med ett år. Även en mycket försiktig uppskattning av renoveringarnas effekt torde ligga högre än så.

Under 2026 och 2027 väntas renoveringskostnaderna vara lägre än under 2025. I slutet av 2020-talet beräknas de sjunka ytterligare något. Denna utveckling minskar behovet av nyupplåning fram till 2030 och ger möjlighet att minska föreningens negativa resultat för att, på sikt, vända det till ett positivt resultat.

I detta sammanhang kan noteras att lån uteslutande har använts för att finansiera investeringar. Den löpande verksamheten finansieras internt, vilket innebär att rörelseintäkterna måste vara minst lika stora som rörelsekostnaderna. Som framgår av resultaträkningen uppfyllde föreningen denna restriktion med god marginal under 2025: rörelseresultatet var drygt 1,7 mkr, en kraftig förbättring från 0,1 mkr år 2024.

För att säkerställa att föreningen även framgent ska kunna finansiera såväl investeringar som den löpande verksamheten har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 8% från och med 2026-01-01 samt att ta upp nya lån på under 2026. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	24 943 669	0	-4 488 367	20 455 302
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	4 488 367	47 882 634
Underhållsfond, kr	1 004 748	0	339 864	1 344 612
S:a bundet eget kapital, kr	69 342 684	0	339 864	69 682 548
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 182 446	-1 062 774	-339 864	-10 585 084
Årets resultat, kr	-1 062 774	1 062 774	-595 131	-595 131
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 245 220	0	-934 995	-11 180 215
S:a eget kapital, kr	59 097 464	0	-595 131	58 502 333

Överföringen av 4 488 367 kr från Inbetalade insatser till Upplåtelseavgifter utgör en korrigering av historiskt felaktigt bokförda intäkter från försäljning år 2019 resp. 2023 av två bostadsrätter tillkomna genom ombildning av två kommersiella lokaler. Omföringen påverkar inte storleken på föreningens egna kapital, utan endast dess sammansättning: Upplåtelseavgifterna ökar med 4 488 367 kr och Inbetalade insatser minskar med samma belopp.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 048 136 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	-10 245 220
Årets resultat, kr	-595 131
Reservation till underhållsfond, kr	-1 388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 048 136
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 180 215

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 180 215

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 625 740	16 558 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	533 552	264 211
Summa Rörelseintäkter		18 159 292	16 822 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 681 592	-12 642 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 218 214	-1 532 916
Personalkostnader	Not 6	-358 029	-358 028
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 199 439	-2 194 834
Övriga rörelsekostnader		-14 980	0
Summa Rörelsekostnader		-16 472 254	-16 727 911
Rörelseresultat		1 687 039	95 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 536	256 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 335 706	-1 413 850
Summa Finansiella poster		-2 282 169	-1 157 793
Resultat efter finansiella poster		-595 131	-1 062 775
Resultat före skatt		-595 131	-1 062 775
Årets resultat		-595 131	-1 062 775

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	67 277 367	69 462 223
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	212 234	47 551
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	77 744 585	46 921 813
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		145 234 185	116 431 587
Summa Anläggningstillgångar		145 234 185	116 431 587

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 881	12 253
Aktuell skattefordran		121 671	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	7 176 754	6 043 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	767 238	653 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 068 545	6 708 537
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 200 000	800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 200 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 705 059	5 605 083
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 705 059	5 605 083
Summa Omsättningstillgångar		13 973 604	13 113 620
Summa Tillgångar		159 207 789	129 545 208

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 15	68 337 936	68 337 936
Fond för yttre underhåll		1 344 612	1 004 748
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		69 682 548	69 342 684
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 585 085	-9 182 446
Årets resultat		-595 131	-1 062 775
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-11 180 216	-10 245 221
Summa Eget kapital		58 502 332	59 097 463

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	72 000 000	45 000 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		72 000 000	45 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 000 000	21 000 000
Leverantörsskulder		2 487 192	1 794 963
Skatteskulder		0	148 228
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	974 882	202 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 243 383	2 301 667
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		28 705 457	25 447 744
Summa Skulder		100 705 457	70 447 744
Summa Eget kapital och skulder		159 207 789	129 545 208



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 687 039	95 018
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 199 439	2 194 834
Utrangering	14 980	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 214 419	2 194 834
Erhållen ränta	53 536	256 057
Erlagd ränta	-2 369 832	-1 316 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 585 162	1 229 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-191 474	-329 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 291 838	-1 592 516
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 100 364	-1 921 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 685 526	-692 343
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 002 037	-27 871 202
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 002 037	-27 871 202
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	29 000 000	22 000 000
Förändring av checkräkningskredit	0	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 000 000	22 000 000
Årets kassaflöde	683 489	-6 563 545
Likvida medel vid årets början	12 346 270	18 909 814
Likvida medel vid årets slut	13 014 779	12 346 270



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 641 292	11 492 088
	Hyror bostäder	1 035 583	1 005 876
	Hyror lokaler	2 904 205	2 955 442
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 090 198	1 050 550
	Hyror förbrukningsbaserad	0	300
	Hyror övrigt	137 552	126 403
	Övriga primära intäkter	125 118	126 496
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 933 948	16 757 155
	Avgiftsbortfall	-29	0
	Hysesbortfall	-308 179	-198 436
	<i>Summa</i>	-308 208	-198 436
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 625 740	16 558 719
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	527 456	264 211
	Övriga sekundära intäkter	6 096	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	533 552	264 211
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 746 525	-1 911 229
	Snö och halk-bekämpning	-156 208	-271 110
	Reparationer	-2 664 055	-1 777 451
	Planerat underhåll	-1 048 137	-1 311 134
	Försäkringsskador	-332 329	-956 813
	El	-2 985 837	-2 721 044
	Vatten	-1 692 997	-1 659 724
	Sophämtning	-660 257	-619 434
	Fastighetsförsäkring	-353 539	-263 919
	Kabel-TV och bredband	-292 743	-291 813
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-740 181	-819 150
	Övriga driftkostnader	-8 782	-39 313
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 681 592	-12 642 133

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 375	-3 150
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 292	-102 315
	Administrationskostnader	-119 747	-154 746
	Extern revision	-87 125	-39 500
	Konsultkostnader	-38 382	-112 896
	Medlemsavgifter	-9 236	0
	Föreningsverksamhet	-14 796	-32 886
	Övriga förvaltningskostnader	-864 262	-1 087 423
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 218 214	-1 532 916
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 000	-26 000
	Övriga arvoden	-280 000	-280 000
	Sociala avgifter	-52 029	-52 028
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-358 029	-358 028
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 328 179	-1 407 611
	Övriga räntekostnader	-7 527	-6 239
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 335 706	-1 413 850

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 297 909	100 297 909
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	575 586	575 586
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	109 919 495	109 919 495
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 457 272	-38 271 948
	Årets avskrivningar	-2 184 857	-2 185 324
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-42 642 128	-40 457 272
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 277 367	69 462 223
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	245 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 720 000	21 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	225 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 890 000	9 445 000
	<i>Summa</i>	457 610 000	462 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	105 011 400	56 466 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	105 011 400	56 466 400
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 499	1 180 499
	Årets investeringar	194 244	0
	Årets utrangering	-32 663	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 342 080	1 180 499
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 132 947	-1 123 437
	Årets avskrivningar	-14 582	-9 510
	Årets utrangering	17 683	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 129 846	-1 132 947
	<i>Utgående redovisat värde</i>	212 234	47 551

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	46 921 813	19 050 611
	Årets investeringar	30 822 772	27 871 202
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	77 744 585	46 921 813
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 109 720	5 941 187
	Övriga fordringar	67 034	101 902
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 176 754	6 043 089
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	767 238	653 195
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	767 238	653 195
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	3 200 000	800 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 200 000	800 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB 1	28 567	6 367 803
	SEB 2	33 413	37 280
	SBAB	2 643 078	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 705 059	6 405 083
Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Inbetalda insatser	20 455 302	24 943 669
	Upplåtelseavgifter	47 882 634	43 394 267
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	68 337 936	68 337 936

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,03%	2029-12-28	16 000 000	0
SEB	2,30%	2026-06-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,60%	2027-04-28	16 000 000	0
SEB	2,40%	2028-10-28	11 000 000	0
SEB	3,21%	2029-03-28	14 500 000	0
SEB	2,61%	2028-09-28	14 500 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
			95 000 000	5 000 000

Långfristig del	72 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	23 000 000
Kortfristig del	23 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	226 948	93 073
Källskatt	68 720	55 800
Övriga kortfristiga skulder	679 214	54 014
<i>Summa Övriga skulder</i>	974 882	202 887

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 491 466	1 481 584
Upplupna räntekostnader	121 960	156 086
Övriga upplupna kostnader	629 957	663 997
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 243 383	2 301 667

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-05-08

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Cecilia Hellner
Ordförande

Robert Juhlin
Ledamot

Frida Lenholm
Ledamot

Inger Frestadius
Ledamot

Erik Mellander
Ledamot

Jennifer Roast
Ledamot

Mats Jägmalm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Henrik Unosson
Förtroendevald revisor

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sicklahus

Org.nr. 716418-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sicklahus för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Sicklahus för år 2025 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Henrik Unosson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Cecilia Hellner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 20:33:11



Robert Juhlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:20:32



Frida Lenholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:14:55



Inger Frestadius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 09:46:56



Erik Mellander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 11:26:28



Jennifer Roast

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 10:25:39



Mats Jägmalm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 13:30:48



Henrik Unosson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 14:03:03



Christina Gotting

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 16:57:07



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Unosson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 14:04:50



Christina Gotting

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 16:59:07



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.