

Styrelsen för BRF Sikreno Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse.

Föreningens ändamål är att åt sina medlemmar upplåta lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen skall vidare främja medlemmarnas intresse genom att tillhandahålla viss service. Föreningen är en privat bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999.1229) d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2022-10-18. Föreningens fastighet Stocksberg 1 byggdes om och till 1993 och är belägen i Stocksund i Danderyds Kommun.

Brf Sikreno Strand arbetar och verkar enligt det koncept som ofta kallas 55+ boende. Föreningen omfattar 97 lägenheter med bostadsrätt och 3 uthyrningslägenheter fördelade på 4 bostadshus samt en gemensamhetsanläggning ofta kallad Munterska Villan. Husen och Villan är förbundna med uppvärmda gångar. De första inflyttningarna skedde 1993.

Den totala ytan uppgår till cirka 11000 m² varav lägenheter utgör knappt 9000 m².

De 97 lägenheterna fördelas på

25 st	2 rum och kök
49 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Allianz (Söderberg & Partners). I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt gemensamt bostadsrättstillägg.

Det gångna året har präglats av ett obegripligt krig i Ukraina, en obegriplig energi- och räntekris i Sverige samtidigt som pandemin avtog i styrka. Trots denna oroliga och turbulenta omvärld har föreningen haft ett bra och lugnt år delvis beroende på gynnsamma och långsiktiga avtal för el och räntor.

Föreningen har en stark balansräkning och god likviditet och ett positivt kassaflöde, men ett negativt resultat 2022.

Under 2022 genomfördes ett flertal större investeringar och underhållsåtgärder.

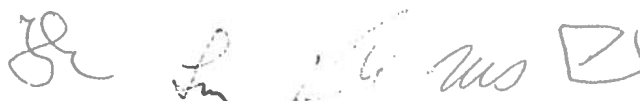
Villans samtliga fönster renoverades under våren	0,5 milj.
Renoveringen av takfötter avslutades.	0,3 milj.
Ny luft-luft värmepump installerades i Villan	0,2 milj.
Nya ladd stolpar för elbilar	0,2 milj.

Fastigheten är genomgående i gott skick utan underhållsskuld. Föreningen arbetar med en rullande åtgärdslista för det löpande underhållet samt en 10-årig långsiktplan.

Sedan 1 mars drivs köket av Loèn Gastronomi som serverar middag 6 dagar i veckan till de boende. Därutöver bedriver Loèn extern catering.

Fastigheten sköts av EBT Bygg, tomten sköts av Hortum och snöröjning sköts av Team Wohlin. Hisstech AB ansvarar för underhåll av hissar, Gillmyra AB ansvarar för städning och renhållning av hela

BPL



anläggningen. Adlerssons AB ansvarar för fönsterputs.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storholmen AB

Styrelsen har under året bestått av

Evert Wijkander	Ordförande
Erik Kjellberg	Vice ordförande
Margareta Schannong	Sekreterare
Jan Olof Lindqvist	Ledamot
Ingegerd Linton	Ledamot
Bo Per Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har bestått av Claes Rignell, Björn Meder samt Marit Lundberg.

BP²

Bo Per Larsson

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	722 240	1 592 237
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	8 204 677	8 166 105
Finansiella intäkter	75	297
Minskning av kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	870 269	0
	9 075 021	8 166 402
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	6 531 996	5 581 798
Finansiella kostnader	256 489	309 487
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	552 723	0
Ökning av kortfristiga fordringar	10 216	12 491
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	500 000	2 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	332 624
	7 851 424	9 036 400
Likvida medel vid årets slut	1 945 837	722 240
Årets förändring av likvida medel	1 223 598	-869 998

BAL

SL Dr KLMO

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 111	7 087	7 904	7 895	7 914
Resultat efter finansiella poster	-843	58	-13	-402	-913
Soliditet (%)	76	75	74	73	73
Reservering fond för yttre underhåll	504	504	504	504	504
Saldo fond för yttre underhåll	12 227	11 723	11 219	10 715	10 211
Lån/kvm bostadsyta (kr)	4 096	4 152	4 467	4 636	4 613
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	701	701	796	796	796

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 887 kvm bostäder och 183 kvm lokaler vilket blir 9 070 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 938 000	11 722 873	5 011 923	57 839	114 730 635
Avsättning till fond för yttre underhåll		504 000	-504 000		0
Disposition av föregående års resultat:			57 839	-57 839	0
Årets resultat				-842 552	-842 552
Belopp vid årets utgång	97 938 000	12 226 873	4 565 762	-842 552	113 888 083

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	4 565 763
Årets resultat	-842 552
	3 723 211

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	504 000
I ny räkning överföres	3 219 211
	3 723 211

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

BAL

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 111 215	7 087 397
Övriga rörelseintäkter	3	1 093 462	1 078 708
Summa rörelseintäkter		8 204 677	8 166 105
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 551 404	-4 791 738
Övriga externa kostnader	5	-602 447	-488 555
Personalkostnader	6	-378 145	-301 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 258 819	-2 217 278
Summa rörelsekostnader		-8 790 815	-7 799 076
Rörelseresultat		-586 138	367 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 489	-309 487
Summa finansiella poster		-256 414	-309 190
Resultat efter finansiella poster		-842 552	57 839
Resultat före skatt		-842 552	57 839
Årets resultat		-842 552	57 839

BAL

SE SK EK MS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	146 351 921	148 030 412
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 733 887	3 761 492
Summa materiella anläggningstillgångar		150 085 808	151 791 904
Summa anläggningstillgångar		150 085 808	151 791 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 426	3 950
Övriga fordringar		15 869	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	137 245	145 660
Summa kortfristiga fordringar		160 540	150 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 945 837	722 240
Summa kassa och bank		1 945 837	722 240
Summa omsättningstillgångar		2 106 377	872 564
SUMMA TILLGÅNGAR		152 192 185	152 664 468

BPL

SR In EYMS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 938 000	97 938 000
Fond för yttre underhåll		12 226 873	11 722 873
Summa bundet eget kapital		110 164 873	109 660 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 565 763	5 011 924
Årets resultat		-842 552	57 839
Summa fritt eget kapital		3 723 211	5 069 763
Summa eget kapital		113 888 084	114 730 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	30 900 000	22 500 000
Summa långfristiga skulder		30 900 000	22 500 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		53 956	0
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 500 000	14 400 000
Leverantörsskulder		552 073	383 532
Skatteskulder		9 513	12 984
Övriga skulder		77 691	131 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 210 868	505 602
Summa kortfristiga skulder		7 404 101	15 433 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 192 185	152 664 468

BAL

[Handwritten signature]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Se vidare not 9 med detaljerad uppställning över föreningens lån till kreditinstitut.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter bokslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerad.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter lokaler	185 984	195 984
Hysesintäkter garage och p-platser	390 330	417 900
Årsavgifter bostad	6 228 624	6 226 080
Debiterade avgifter	306 276	247 433
	7 111 214	7 087 397

BAL

82 in E4 m5 0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	1 086 946	1 071 806
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 516	6 902
	1 093 462	1 078 708

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel/Städning entreprenad	528 538	754 885
Besiktning/Serviceavtal	704 230	698 644
Obligatorisk ventilationskontroll	32 500	0
Yttre skötsel/Snöröjning	290 550	446 986
Fastighetsel	868 329	932 527
Uppvärmning	153 551	132 905
Vatten	129 280	170 721
Sophämtning	163 829	152 178
Fastighetsförsäkring	175 510	166 494
Kabel-TV/Internet	185 182	160 744
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	206 518	191 442
Löpande reparationer	543 283	189 372
Planerade underhåll	1 570 104	794 838
	5 551 404	4 791 736

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Administration, kontor och övrigt	159 180	138 518
Revisionsarvode	25 650	22 500
Förvaltningsarvode	99 397	169 894
Övriga externa tjänster/kostnader	140 989	153 395
Övriga förbrukningsinventarier/material	177 231	4 248
	602 447	488 555

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	287 740	229 425
Sociala avgifter	90 405	72 080
	378 145	301 505

BPL

[Handwritten signature]

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	167 849 094	167 849 094
Ingående anskaffningsvärde mark	4 270 000	4 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 119 094	172 119 094
Ingående avskrivningar	-24 088 682	-22 410 191
Årets avskrivningar	-1 678 491	-1 678 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 767 173	-24 088 682
Utgående redovisat värde	146 351 921	148 030 412
Taxeringsvärden byggnader	131 807 000	108 247 000
Taxeringsvärden mark	99 758 000	104 080 000
	231 565 000	212 327 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 303 672	7 303 672
Inköp	552 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 856 395	7 303 672
Ingående avskrivningar	-3 542 180	-3 003 393
Årets avskrivningar	-580 328	-538 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 122 508	-3 542 180
Utgående redovisat värde	3 733 887	3 761 492

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 807	55 895
Förutbetald Kabel-TV	37 307	37 295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 131	52 471
	137 245	145 661

BPL

[Handwritten signature]

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,60	2025-12-22	11 400 000	11 400 000
Swedbank	0,60	2025-12-22	11 100 000	11 100 000
Swedbank	0,65	2024-01-25	8 400 000	13 400 000
Swedbank	3,11	2023-03-28	500 000	1 000 000
Swedbank	2,22	2023-01-28	5 000 000	0
			36 400 000	36 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 500 000	14 400 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000
	110 000 000	110 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 920	25 920
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	21 969	8 144
Upplupna räntekostnader	41 970	36 425
Hysesinbetalningar	775 989	129 258
Upplupet arvode för revision	13 838	13 838
Upplupna uppvärmningskostnader	21 063	12 632
Upplupna elavgifter	136 281	200 602
Upplupna renhållningsavgifter	25 958	30 066
Upplupna snöröjningskostnader	0	33 388
Övriga upplupna kostnader	103 880	15 329
	1 210 868	505 602

BPL

82 Lw El (ms) [7]

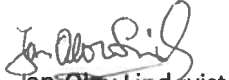
Stocksund



Evert Wijkander
Ordförande




Bo Per Larsson
Ledamot



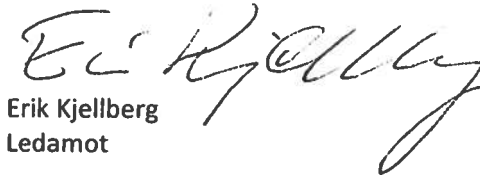
Jan-Olov Lindqvist
Ledamot



Ingegerd Linton
Ledamot



Margareta Rydberg Schannong
Ledamot



Erik Kjellberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Fredrik Liljegren
Auktoriserad revisor