



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Finnberget Sicklaön 37:24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 37:24 (Finnbergsvägen 2-60)	2003	NACKA

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret (fullvärdesförsäkring).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948-1956 och består av 6 flerbostadshus. Värdeåret är 1991

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 220 bostadsrätter om totalt 13 741 kvm och 9 lokaler om 582 kvm, varav 3 ska ombildas till boyta enligt beslut årsstämma. Byggnadernas totalyta är 14323 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Henning Müller	Ordförande
Linn Neij	Styrelseledamot
Hans Krister Moreau	Styrelseledamot
Per Uno Eriksson	Styrelseledamot
Stefan Krämer	Styrelseledamot
Karin Liljekvist	Suppleant

### Valberedning

Michael Absalonsen  
Lisa Ahlström Sammankallande  
Eva Tranaeus

## Firmateckning

Av två ledamöter i förening

## Revisorer

Joakim Häll    Revisor    BoRevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23. Beslut avseende altanbygge på Fbv 22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

2023 ● Ytskiktsrening samtliga trapphus

2021-2022 ● Installation av trefas och IMD

## Planerade underhåll

2024-2025 ● Utredning av totalt 60 avluftningsrör och ev åtgärder

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel & Snöröjning	Hållbar Fastighetstjänst AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Trädgårdsskötsel	Hållbar Fastighetstjänst AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarnholmsvägens SFF, med en andel på 45%.

Samfälligheten förvaltar kvarnholmsvägens SFF org nr 7179160150. Gemensamhetsanläggning för anordningar för vattenförsörjning och reparationer samt underhåll till Brf Finnberget tillsammans med 11 andra fastighetsägare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Med start 1 januari 2023 amorteringsfritt på samtliga lån.

Omläggning av ett av föreningens lån om ca 8,6 milj kr till ränta 4,38%.

Två hyresrätter såldes.

### Förändringar i avtal

Byte av elleverantör till Boo Energi AB (fast elpris).

Upphandling av teknisk förvaltning genomfördes och avtal tecknades med Fastighetsägarna Service AB.

Byte av städfirma till Städpoolen Scandinavia AB.

Hållbar Fastighetstjänsts trädgårdsavtal sades upp och en upphandling startades där både befintlig entreprenör, Hållbar Fastighetstjänst, och nya potentiella leverantörer bjöds in att delta.

Lokalhyresgäst på Fbv 3, pizzerian, sades upp och avflyttade (beslut i Hyresnämnden/ Nacka Tingsrätt).

Our Energy (laddstolpar) gick i konkurs. Dialog med Infometric startades.

### Övriga uppgifter

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Pannrummet på Finnbergsvägen 3 byggdes om till cykelrum med verkstad, tvätt-, pump- och laddningsmöjligheter och invigdes under våren.

Källarförråd på Fbv 46: Inbetalning av köpeskilling/ upplåtelseavgift del 2 efter undertecknande av Tillägg till upplåtelseavtal (från 2017). Inbetalning om 252 200 kr den 7 feb 2023 som avser inbetalning av köpeskilling/ upplåtelseavgift del 2.

Genomförande av årlig underhållsbesiktning och uppdatering av underhållsplan (Fastighetsägarna).

Sammanställning av energideklaration och information i samtliga portar.

Pågående projekt avseende försäljning av lokalytor (Fbv 3, Fbv 22, Fbv 40): Förberedelser för ombyggnation till bostadsytor (rör, ventilation, akustik mm) i syfte att erhålla start- och slutbesked från Nacka kommun.

Projekt startades avseende byte av expansionskärl i syfte att sänka föreningens uppvärmningskostnader.

Två städ-/trädgårdsdagar genomfördes under året, viss plantering.

En arborist sammanställde information om föreningens träd (position, diameter mm).

Introduktion av tekniska förvaltare, Joakim Galdon/ Sanna Stark och ny process för felanmälan till Fastighetsägarna (ett samarbete mellan Hållbar Fastighetstjänst, fastighetsskötsel, och Fastighetsägarna, teknisk förvaltning).

Brandsäkra inspekterade rökluckor och säkerställde funktionen.

Filmning av avluftningsrör i syfte att undersöka status/ behov av åtgärder.

Sammanträden i Hyresnämnden/ Nacka Tingsrätt och beslut i tre ärenden:

1. Försäljning av cykelrum på Fbv 54, Nybygget, för att byggas om till bostadsrätt

Hyresnämnden avslag föreningens begäran. Ärendet överklagades till Svea Hovrätt.

2. Altanbygge Fbv 22 i anslutning till lokal som ska byggas om till lägenhet. Hyresnämnden biföll föreningens begäran och beslutet vann laga kraft.

3. Altanbygge Fbv 44

Hyresnämnden biföll föreningens begäran och beslutet vann laga kraft.

Extrastämman den 23 oktober avseende beslut om altan på Fbv 22 (beslut nummer två i enlighet med föreningens policy).

Två informationsmöten för medlemmar arrangerades av styrelsen under hösten.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 296 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 291 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 123 930	11 492 843	11 108 435	11 058 988
Resultat efter fin. poster	-5 230 029	-9 092 996	-2 170 866	-5 997 055
Soliditet (%)	70	70	71	68
Yttre fond	1 975 006	1 983 043	1 475 000	1 450 000
Taxeringsvärde	389 127 000	389 127 000	298 919 000	298 919 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 437	4 634	133	61
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 114	4 128	118	55
Sparande per kvm totalyta, kr	-65	-11	58	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	87	98	35	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	148	148	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	247	183	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,13	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,99	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 547 973 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

I likhet med andra bostadsrättsföreningar och samhället i stort har föreningen haft kostnadsökningar under 2023 vilket resulterat i ett negativt resultat för 2023. Föreningen har, trots detta, ett positivt kassaflöde p.g.a. att två hyresrätter har sålts under året. Det är bland annat tidigare försäljning av hyresrätter som har gjort att vi har kunnat genomföra projekt, som t.ex. att måla om i trapphusen, utan att ta upp nya lån. För året 2024 har styrelsen, med samtliga styrelsemedlemmar positiva, beslutat om avgiftshöjningar, med 12% from 1 mars 2024, för att täcka de ökade kostnader vi ser för bl.a. räntor då flera lån kommer att sättas om under året.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	137 785 791	-	1 354 006	139 139 797
Upplåtelseavgifter	44 402 705	-	5 448 194	49 850 899
Fond, yttre underhåll	1 983 043	-1 983 043	1 975 006	1 975 006
Balkongfond	1 810 199	-	197 528	2 007 727
Kapitaltillskott	2 202 325	-	-	2 202 325
Balanserat resultat	-34 133 183	-7 109 953	-1 975 006	-43 218 141
Årets resultat	-9 092 996	9 092 996	-5 230 029	-5 230 029
<b>Eget kapital</b>	<b>144 957 885</b>	<b>0</b>	<b>1 769 699</b>	<b>146 727 584</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-41 243 135
Årets resultat	-5 230 029
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 975 006
<b>Totalt</b>	<b>-48 448 170</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 975 006
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-46 473 164</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 123 930	11 492 843
Övriga rörelseintäkter	3	254 175	14 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 378 105</b>	<b>11 507 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 495 706	-17 343 401
Övriga externa kostnader	9	-1 622 568	-1 250 169
Personalkostnader	10	-379 231	-345 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 466 010	-1 096 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 963 515</b>	<b>-20 035 896</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 585 409</b>	<b>-8 528 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 062	6 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-670 682	-571 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-644 620</b>	<b>-564 915</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 230 029</b>	<b>-9 092 996</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 230 029</b>	<b>-9 092 996</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	196 046 414	197 498 132
Markanläggningar		17 161	31 453
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>196 063 574</b>	<b>197 529 584</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>196 063 574</b>	<b>197 529 584</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		194 036	215 326
Övriga fordringar	15	8 862 165	5 479 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	42 492	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 098 694</b>	<b>5 695 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 035 546	2 966 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 035 546</b>	<b>2 966 203</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 134 239</b>	<b>8 661 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>208 197 814</b>	<b>206 191 095</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		191 193 021	184 390 821
Fond för yttre underhåll		1 975 006	1 983 043
Balkongfond		2 007 727	1 810 199
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>195 175 754</b>	<b>188 184 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-43 218 141	-34 133 183
Årets resultat		-5 230 029	-9 092 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-48 448 170</b>	<b>-43 226 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>146 727 583</b>	<b>144 957 884</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 166 433	43 902 358
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 166 433</b>	<b>43 902 358</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 755 923	15 229 998
Leverantörsskulder		1 369 264	1 055 034
Skatteskulder		54 264	44 184
Övriga kortfristiga skulder		34 486	-118 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 089 861	1 120 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 303 798</b>	<b>17 330 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 197 814</b>	<b>206 191 095</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 585 409</b>	<b>-8 528 081</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 466 010	1 096 369
	<b>-3 119 399</b>	<b>-7 431 711</b>
Erhållen ränta	26 062	6 171
Erlagd ränta	-705 094	-487 839
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 798 431</b>	<b>-7 913 380</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 257	-284 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	481 431	-221 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 348 256</b>	<b>-8 418 943</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-817 137
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-817 137</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	6 999 728	198 959
Amortering av lån	-210 000	-701 544
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>6 789 728</b>	<b>-502 585</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 441 472</b>	<b>-9 738 665</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 318 588</b>	<b>18 057 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>11 760 060</b>	<b>8 318 588</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Finnberget Sicklaön 37:24 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 761 548	8 731 011
Årsavgifter lokaler	7 560	7 560
Hysesintäkter bostäder	725 969	785 270
Hysesintäkter lokaler	103 294	93 181
Hysesintäkter lokaler, moms	155 022	202 800
Hysesintäkter garage	342 600	351 700
Hysesintäkter p-plats	598 892	559 700
Hysesintäkter p-plats, moms	3 500	8 400
Hysesintäkter förråd	69 788	72 918
Hysesintäkter förråd, moms	5 100	0
Bredband	460 466	77 288
Intäkt parkeringsbolag, moms	109 157	64 286
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 504
El	2 268	2 400
El, moms	573 380	449 538
Serviceavgifter	0	6 000
Serviceavgifter, moms	2 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	43 550	32 400
Påminnelseavgift	3 060	0
Dröjsmålsränta	336	0
Pantsättningsavgift	0	38 399
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	22 507	11 686
Vidarefakturerade kostnader, moms	129 441	0
Öres- och kronutjämning	53	-190
<b>Summa</b>	<b>12 123 930</b>	<b>11 492 843</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	236 769	0
Övriga intäkter	17 406	14 972
<b>Summa</b>	<b>254 175</b>	<b>14 972</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	682 670	651 723
Fastighetsskötsel utöver avtal	78 953	56 173
Fastighetsskötsel gård enl avtal	367 004	365 982
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	192 221	161 846
Larm och bevakning	6 234	5 759
Städning enligt avtal	388 524	254 292
Städning utöver avtal	4 159	17 368
Hissbesiktning	14 426	12 318
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	291 092
Brandskydd	185 434	166 675
Myndighetstillsyn	29 983	0
Gårdkostnader	25 306	26 350
Gemensamma utrymmen	32 457	162 563
Sophantering	20 714	13 419
Garage/parkering	176 089	0
Snöröjning/sandning	374 555	301 305
Serviceavtal	87 196	75 276
Förbrukningsmaterial	217 462	179 462
<b>Summa</b>	<b>2 883 385</b>	<b>2 741 604</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	124 550	1
Bostadsrättslägenheter	0	9 688
Hyseslokaler	42 585	0
Tvättstuga	309 037	57 974
Trapphus/port/entr	74 902	0
Sopphantering/återvinning	15 721	0
Dörrar och lås/porttele	40 613	155 440
Övriga gemensamma utrymmen	25 095	32 374
VVS	275 336	54 423
Värmeanläggning/undercentral	0	106 686
Ventilation	6 856	144 188
Elinstallationer	56 244	81 222
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	13 847
Hissar	136 817	13 698
Mark/gård/utemiljö	0	32 069
Garage/parkering	0	5 305
Vattenskada	280 343	0
<b>Summa</b>	<b>1 388 099</b>	<b>706 913</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	231 479	309 157
Lokaler	69 435	0
Tvättstuga	0	440 464
Entr/trapphus	1 605 247	0
Gemensamma utrymmen	501 942	42 235
Elinstallationer	429 051	5 775 123
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 208 549
Hiss	0	23 480
Fasader	0	4 363
Mark/gård/utemiljö	0	40 393
<b>Summa</b>	<b>2 837 153</b>	<b>7 843 763</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 248 528	1 409 979
Uppvärmning	2 107 758	2 122 688
Sophämtning/renhållning	579 662	598 570
Grovsopor	47 024	10 610
<b>Summa</b>	<b>3 982 973</b>	<b>4 141 847</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	157 385	148 093
Kabel-TV	139 718	38 105
Bredband	399 366	394 952
Samfällighetsavgifter	1 314 065	907 791
Fastighetsskatt	437 812	420 333
Korr. fastighetsskatt	-44 250	0
<b>Summa</b>	<b>2 404 096</b>	<b>1 909 274</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	986	4 517
Tele- och datakommunikation	13 673	16 268
Juridiska åtgärder	42 940	211 472
Inkassokostnader	24 629	11 470
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	96 640	1 083
Revisionsarvoden extern revisor	31 165	24 807
Styrelseomkostnader	8 283	6 990
Fritids och trivselkostnader	3 064	6 340
Föreningskostnader	67 178	25 804
Förvaltningsarvode enl avtal	323 895	314 794
Överlåtelsekostnad	20 487	0
Pantsättningskostnad	28 077	0
Korttidsinventarier	0	40 443
Administration	243 649	79 354
Konsultkostnader	710 792	500 986
Tidningar och facklitteratur	0	688
Föreningsavgifter	7 109	5 152
<b>Summa</b>	<b>1 622 568</b>	<b>1 250 169</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	273 348	250 249
Löner till kollektivanst	21 869	0
Övriga arvoden	0	19 600
Arbetsgivaravgifter	84 014	76 107
<b>Summa</b>	<b>379 231</b>	<b>345 956</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	669 085	571 027
Dröjsmålsränta	737	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	603	58
Övriga finansiella kostnader	256	0
<b>Summa</b>	<b>670 682</b>	<b>571 086</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	215 599 204	213 045 954
Årets inköp	0	2 553 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>215 599 204</b>	<b>215 599 204</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 101 072	-17 019 000
Årets avskrivning	-1 451 718	-1 082 072
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 552 790</b>	<b>-18 101 072</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>196 046 414</b>	<b>197 498 132</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 998 912</i>	<i>43 998 912</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	208 700 000	208 700 000
Taxeringsvärde mark	180 427 000	180 427 000
<b>Summa</b>	<b>389 127 000</b>	<b>389 127 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	285 944	285 944
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>285 944</b>	<b>285 944</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-254 491	-240 194
Årets avskrivning	-14 292	-14 297
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-268 783</b>	<b>-254 491</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 161</b>	<b>31 453</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 706 019	1 706 019
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 706 019</b>	<b>1 706 019</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 706 019	-1 706 019
Avskrivningar	0	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 706 019</b>	<b>-1 706 019</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 869	20 134
Momsavräkning	104 852	104 852
Klientmedel	0	4 297 657
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	316
Övriga kortfristiga fordringar	24 931	2 295
<b>Summa</b>	<b>137 652</b>	<b>4 425 254</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	42 492	0
<b>Summa</b>	<b>42 492</b>	<b>0</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-06-19	0,47 %	24 393 198	24 393 198
Nordea	2024-03-15	4,30 %	6 362 725	6 572 725
Nordea	2025-11-19	4,38 %	8 585 729	8 585 729
Nordea	2025-03-17	1,52 %	19 580 704	19 580 704
<b>Summa</b>			<b>58 922 356</b>	<b>59 132 356</b>
Varav kortfristig del			30 755 923	15 229 998

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 922 356 kr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	1 326
Uppl kostn räntor	66 349	100 761
Förutbet hyror/avgifter	1 023 512	1 018 192
Förskottsaviserade avg/hyror	0	-433
	0	433
<b>Summa</b>	<b>1 089 861</b>	<b>1 120 279</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	103 800 000	103 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

---

Hans Krister Moreau  
Styrelseledamot

---

Henning Müller  
Ordförande

---

Linn Neij  
Styrelseledamot

---

Per Uno Eriksson  
Styrelseledamot

---

Stefan Krämer  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 10:03

DOCUMENT ID:  
HJWVwtSkM0

ENVELOPE ID:  
ryg1wKH1QC-HJWVwtSkM0

DOCUMENT NAME:  
Brf Finnberget Sicklaön 37:24, 769606-5841 - Årsredovisning 2023.  
pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Krister Moreau christermoreau@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:19 13.05.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/06) IP: 217.211.131.230
2. Per Uno Eriksson per.eriksson@emerson.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:52 13.05.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/14) IP: 89.29.189.76
3. LINN NEIJ nejj@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:59 13.05.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/12) IP: 81.230.183.116
4. HENNING MÜLLER 1henning.muller@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:05 13.05.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/06) IP: 90.227.240.137
5. Stefan Krämer stefan.kraemer@me.com	Signed Authenticated	13.05.2024 11:27 13.05.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/19) IP: 193.44.5.99
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:22 13.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.93.242.102

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Finnberget Sicklaön 37:24, org.nr. 769606-5841

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Finnberget Sicklaön 37:24 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Finnberget Sicklaön 37:24 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 13:22

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.05.2024 10:03

DOCUMENT ID:  
rk4vtH1X0

ENVELOPE ID:  
ByywFSymC-rk4vtH1X0

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Finnberget Sicklaön.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 13:22 13.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.93.242.102

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed