

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Sicklaöarna

769622-4232



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sicklaöarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat särskilt anges redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Nacka Sicklaön 143:1 (Ekuddsvägen1), Nacka Sicklaön 142:1 (Ekuddsvägen 2) samt Nacka Sicklaön 140:7 (Ekuddsvägen 4) i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen Sicklaöarna byggdes år 1957-1959. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
154	lägenheter, bostadsrätt	8865,9
25	lägenheter, hyresrätt	1641
0	lokaler, bostadsrätt	0
37	lokaler, hyresrätt	122

På föreningens fastighet finns 102 parkeringsplatser varav samtliga är uthyrda till medlemmar, hyresgäster och en del externa boende.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen täcker inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-24. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Kai-Henrik Striem	Ordförande	Styrelsen	2026
Mats Larsson-Blair	Sekreterare	Styrelsen	2025
Anna Sjöborg	Vice Ordf.	Styrelsen	2026
Annica Isakovic	Ledamot	Stämman	2025
Philip Lundell	Ledamot	Stämman	2025
Laura Merkel	Suppleant	Stämman	2025
Michael Thyberg	Suppleant	Stämman	2025

Styrelsemedlemmar som avser att avgå från och med årsstämman:

X-Valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

I Valberedningen har Sophie Svedberg varit sammankallande med Sana Rozbayan som suppleant.

Till extern revisor valdes David Walman på Rävisor AB.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2012-2013	Stambyte samtliga fastigheter
2012-2013	El samtliga fastigheter

2012-2013	OVK samt nya ventilations trummor tak samtliga fastigheter
2015	Hissar fastighet samtliga fastigheter
2015	Entrédörrar samtliga fastigheter
2015	Ommålning trapphus i samtliga fastigheter
2017	Relining dagvattenrör i samtliga fastigheter
2017	Tilläggsisolering av tak i samtliga fastigheter
2018	Installationer (låssystem)
2019	Reparation samt ommålning tak i alla fastigheter
2021	Fönster i samtliga fastigheter
2021	Balkonger fastighet 140:7
2021	Digital Undercentral fastighet 142:1, 143:1
2022	OVK i samtliga fastigheter
2022	Installation av el-laddstolpar mellan fastighet 140:7 och 142:1
2022	Besiktning och uppdatering av skyddsrum i alla fastighet
2023	Omvandlat nedre lokal till 4 bostadsrätter
2023	Förrådsinventering med ny uppmärkning
2024	Balkonger fastighet 142:1

Under 2024 höjdes avgiften med 1,5 procent från och med 2024-01-01

Planerad avgiftshöjning med 1,5 procent från och med 2025-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Brandtätning under diskbänkarna i lägenheternas kök.

Stämning av Riksbyggen.

Byte av hiss företag till Nacka Hisservice.

Värmeslingor på samtliga hustak.

Bytt armaturen i trapphuset på hus 4.

Byggt om undercentralen hus 1

Nya dörrar och brickläsare i källarplanen för att förhindra inbrott.

Genomfört en föreningsdag den 2024-09-22

Omplacerat lån från SBAB till Nordea

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 216 st . Under året har 0 st tillkommit samt 2 st avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 214 st.

Av dessa var 155 röstberättigade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 655	11 359	10 798	10 719
Resultat efter finansiella poster	-3 401	-3 398	-2 417	-4 724
Soliditet (%)	55	55	54	53
Kassalikviditet (%)	160	692	219	138
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	994	964	916	914
Driftkostnader/kvm totalyta (kr)	598	644	778	1 003
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	504	396	166	245
Skuldkvot (%)	12	8	13	14
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	129	126	120	127
Vattenkostnad/kvm bostadsyta (kr)	99	71	57	21
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	36	41	41	27
Lån/kvm bostadsyta (kr)	13 540	13 647	13 905	14 034
Lån/kvm totalyta (kr)	13 197	13 301	13 402	13 526
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	16 045	16 173	0	0
Energikostnad/ kvm totalyta (kr)	264	237	0	0

Ytuppgifterna har ändrats från och med 2023 då föreningen har omvandlat en lokal till 4 bostadsrätter. Vissa nyckeltal kommer inte stämma med föregående årsredovisningar pga. felaktiga ytuppgifter.

Bostadsrättsyta 8866 kvm
Hyresrättsyta 1641 kvm
Totalyta 10 780 kvm

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket huvudsakligen beror på ökade räntekostnader samt högre avskrivningar. Avskrivningarna är resultatpåverkande men har ingen direkt påverkan på föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 921 904	33 088 695	3 565 662	-36 218 607	-3 397 066	179 960 588
Avsättning till fond för yttre underhåll			3 527 500	-3 527 500		0
lanspråktagande uh-fond			-1 556 456	1 556 456		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 397 066	3 397 066	0
Årets resultat					-3 401 115	-3 401 115
Belopp vid årets utgång	182 921 904	33 088 695	5 536 706	-41 586 717	-3 401 115	176 559 473

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-41 586 717
Årets resultat	-3 401 115
	-44 987 832

Behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	3 582 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 375 596
I ny räkning överföres	-47 194 736
	-44 987 832

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 655 220	11 358 564
Övriga rörelseintäkter	3	272 722	88 973
Summa rörelseintäkter		11 927 942	11 447 537
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 443 244	-6 939 932
Övriga externa kostnader	5	-1 640 707	-1 828 098
Personalkostnader	6	-308 333	-284 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 749 779	-1 749 779
Summa rörelsekostnader		-10 142 063	-10 802 530
Rörelseresultat		1 785 879	645 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	242 066	230 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-5 429 060	-4 272 517
Summa finansiella poster		-5 186 994	-4 042 074
Resultat efter finansiella poster		-3 401 115	-3 397 067
Resultat före skatt		-3 401 115	-3 397 067
Årets resultat		-3 401 115	-3 397 067

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	316 627 900	310 711 963
Inventarier, verktyg och installationer	10	211 325	227 581
Summa materiella anläggningstillgångar		316 839 225	310 939 544
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		316 839 725	310 940 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	5 825	5 414
Övriga fordringar	12	291 119	263 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	207 656	224 463
Summa kortfristiga fordringar		504 600	493 061
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 979 065	14 086 937
Summa kassa och bank		4 979 065	14 086 937
Summa omsättningstillgångar		5 483 665	14 579 998
SUMMA TILLGÅNGAR		322 323 390	325 520 042

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		216 010 599	216 010 599
Fond för yttre underhåll		5 536 706	3 565 662
Summa bundet eget kapital		221 547 305	219 576 261
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 586 717	-36 218 607
Årets resultat		-3 401 115	-3 397 067
Summa fritt eget kapital		-44 987 832	-39 615 674
Summa eget kapital		176 559 473	179 960 587
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	35 876 500	62 913 258
Övriga skulder		67 500	67 500
Summa långfristiga skulder		35 944 000	62 980 758
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	106 385 055	80 471 797
Leverantörsskulder	16	1 282 589	634 943
Skatteskulder	17	26 192	23 926
Övriga skulder		146 856	19 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 979 226	1 428 220
Summa kortfristiga skulder		109 819 918	82 578 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 323 391	325 520 041

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

19

Resultat efter finansiella poster

-3 401 115

-3 397 067

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 749 779

1 749 779

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 651 336

-1 647 288

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-411

8 301

Förändring av kortfristiga fordringar

-11 128

-101 575

Förändring av leverantörsskulder

647 646

-1 179 537

Förändring av kortfristiga skulder

680 317

-284 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-334 912

-3 204 107

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 649 460

-4 070 231

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 649 460

-4 070 231

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 123 500

-1 086 742

Upplåtelser/insatser

0

12 010 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 123 500

10 923 258

Årets kassaflöde

-9 107 872

3 648 920

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

14 086 937

10 438 017

Likvida medel vid årets slut

4 979 065

14 086 937

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).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	150
Tillkommande utgifter	Linjär	10-25
Inventarier	Linjär	3-5

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 643 093	8 383 211
Hyror, bostäder	2 112 297	2 068 311
Hyror, lokaler ej moms	87 561	114 831
Hyror, lokaler momspliktiga	239 448	239 448
Hyror, p-plats/garage moms	22 032	64 500
Hyror, p-plats/garage ej moms	379 036	325 450
Hyra övriga objekt	0	15 350
Uteblivna hyror, bostäder	0	-8 362
Uteblivna hyror, p-plats/garage ej moms	-10 956	-8 600
Laddstolpe	14 970	0
Kabel-TV/Bredband	167 739	164 427
	11 655 220	11 358 566

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse-/Pantsättningsavgifter	28 415	21 854
Avgift andrahandsupplåtelse	24 360	33 592
Fakturerade kostnader	3 379	1 005
Övriga avgifter	18 186	18 384
Övriga rörelseintäkter	198 381	14 138
	272 721	88 973

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	752 654	885 542
Underhåll	1 375 596	1 556 456
Reparationer	584 225	892 189
Kabel- och digital TV	196 789	166 882
Serviceavtal	27 974	79 522
Uppvärmning	1 388 755	1 357 211
Fastighetsel	389 467	436 746
Vatten	1 067 657	763 714
Sophantering och återvinning	126 771	204 893
Snö- och halkbekämpning	67 042	107 570
Besiktningar	10 000	29 253
Jour- och bevakningskostnader	39 732	41 166
Brand- och skalskydd	10 333	2 639
Fastighetsförsäkring	142 378	128 126
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	238 430	233 674
Övriga kostnader	25 441	54 349
	6 443 244	6 939 932

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	292 698	278 132
Förvaltningsarvode teknik	46 971	44 620
Arvode, yrkesrevisor	21 425	34 375
Övriga förvaltningskostnader	402 095	427 595
Konsultarvoden	427 339	193 438
Projektarvoden	304 046	452 058
Mäklarprovisioner	0	313 629
Överlåtelse- /Pantsättningsavgifter	38 385	28 762
Bankkostnader	10 261	2 832
Föreningsavgifter	13 980	4 582
Telefon/internet	9 386	481
Övriga kostnader	74 119	47 595
	1 640 705	1 828 099

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	234 428	216 650
Löner till anställda	1 500	0
Sociala kostnader	72 405	68 071
	308 333	284 721

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avgifts-/hyresfordringar	4 052	230 443
Ränteintäkter bank	238 014	0
	242 066	230 443

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	5 427 016	4 272 517
Räntekostnader leverantörsskulder	2 044	0
	5 429 060	4 272 517

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	235 888 495	231 818 265
Mark	89 022 114	89 022 114
Årets inköp	7 649 460	4 070 230
Tillkommande utgifter	2 482 227	2 482 227
Anslutningsavgifter	1 036 455	1 036 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	336 078 751	328 429 291
Ingående avskrivningar	-17 717 328	-15 983 805
Årets avskrivningar	-1 733 523	-1 733 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 450 851	-17 717 328
Utgående redovisat värde	316 627 900	310 711 963
Taxeringsvärden byggnader	183 550 000	183 550 000
Taxeringsvärden mark	118 385 000	118 385 000
	301 935 000	301 935 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 837	243 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 837	243 837
Ingående avskrivningar	-16 256	0
Årets avskrivningar	-16 256	-16 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 512	-16 256
Utgående redovisat värde	211 325	227 581

Not 11 Kund-,avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 825	5 414
	5 825	5 414

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	169 893	185 856
Fodringar hos leverantörer	61 676	76 428
Övriga kortfristiga fordringar	900	900
Klientmedelskonto Novak & Martin	58 650	0
	291 119	263 184

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	36 422	33 111
Förutbetalda bredbandskostnader	6 394	5 293
Övriga förutbetalda kostnader	164 840	186 059
	207 656	224 463

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,60	2026-02-19	27 000 000	27 000 000
SBAB	2,56	2026-02-19	10 000 000	10 000 000
SBAB	1,90	2025-01-17	27 000 000	27 000 000
SBAB	-	-	0	28 456 250
SBAB	-	-	0	16 500 000
SBAB	-	-	0	13 340 619
SBAB	-	-	0	21 088 186
Nordea	4,15	2025-01-17	16 500 000	0
Nordea	4,11	2025-01-13	28 457 750	0
Nordea	3,057	2025-03-13	33 303 805	0
			142 261 555	143 385 055
Kortfristig del av långfristig skuld			1 123 500	1 086 742

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

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	167 000 000	167 000 000
	167 000 000	167 000 000

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 282 589	634 943
	1 282 589	634 943

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	26 192	23 926
	26 192	23 926

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 638	19 638
Upplupna räntekostnader	807 871	42 245
Upplupna elkostnader	33 164	38 623
Upplupna värmekostnader	172 114	197 707
Upplupna styrelsearvoden	62 500	62 500
Upplupna revisionsarvoden	24 750	24 750
Förutbetalda avgifter/hyror	859 190	993 661
Övriga upplupna kostnader	0	49 096
	1 979 227	1 428 220

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	242 066	230 443
Erlagd ränta	-4 661 390	-4 272 939
	-4 419 324	-4 042 496

Nacka 2025-

Kai-Henrik Striem
Ordförande

Annika Isakovic
Ledamot

Carl Philip Marcus Lundell
Ledamot

Anna Sjöborg
Ledamot

Mats Olov Larsson- Blair
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

David Walman
Extern revisor
Rävisor AB

Max Fox Skinner
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATS LARSSON-BLAIR (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: 4f171d55eba403[...]b2640c578922d

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-04-07 11:30:26 UTC



PHILIP LUNDELL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: 89cf10b3f86bbd[...]e54afad210170

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-07 13:28:43 UTC



KAI-HENRIK STRIEM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: 6b00ac17552b54[...]829a37465cb6c

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-07 13:49:11 UTC



Annika Isakovic (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: 4ed269cc476681[...]8a6a3f9acb4fb

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-04-07 14:59:33 UTC



Anna Christine Sjöborg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: b90fb7f06887af[...]980a07ce1740c

IP: 217.69.xxx.xxx

2025-04-08 11:55:25 UTC



David Oskar Petter Walman (SSN-validerad)

Extern Revisor

På uppdrag av: Brf Sicklaöarna

Serienummer: 959ccb6f067db7[...]51d35f6a6e7a7

IP: 83.227.xxx.xxx

2025-04-09 07:55:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.