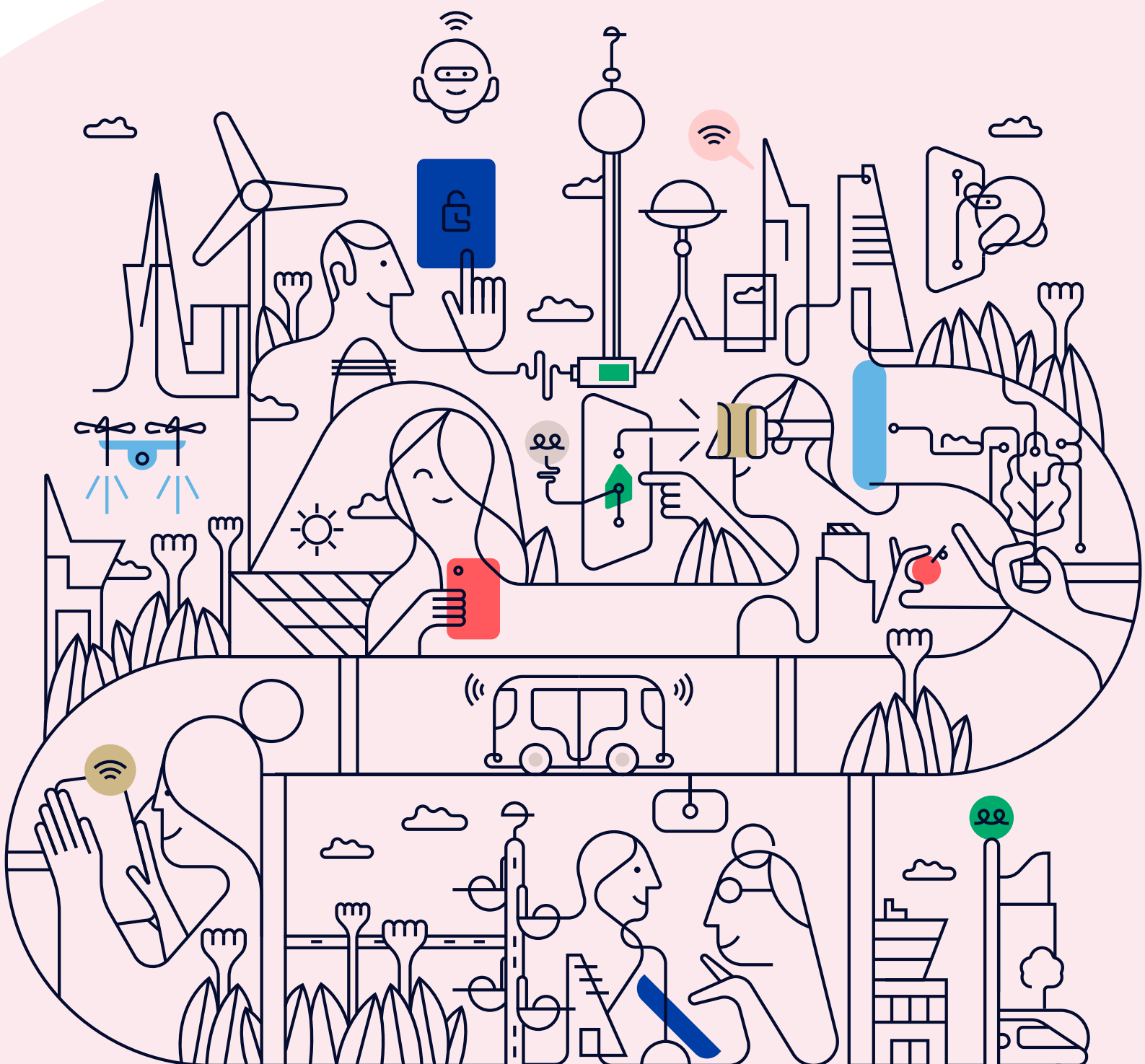




Välkommen till årsredovisningen för Brf Finnberget Sicklaön 37:24

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 22

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
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 momsregistrerad för uthyrning av lokaler, uthyrning av garage- och parkeringsplatser till externa hyresgäster, IMD och solel.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/If Skadeförsäkring.
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 221 bostadsrätter om totalt 13 704 kvm, 6 verksamhetslokaler om 301 kvm samt övrig lokalyta om 318 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 323 kvm.

Föreningen kommer under mars-2025 att sälja tre stycken verksamhetslokaler om totalt 132 kvm för att byggas om och ombildas till bostadsrättslägenheter.

Styrelsens sammansättning

Henning Müller	Ordförande
Linn Neij	Vice Ordförande
Dick Flink	Styrelseledamot
Hans Krister Moreau	Styrelseledamot
Per Uno Eriksson	Styrelseledamot
Stefan Krämer	Styrelseledamot
Helena Westerling	Suppleant

Valberedning

Lisa Ahlström
Eva Tranaeus
Michael Absalonsen

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
-
- Byte av expansionskärl i driftcentral på Fbv 3
Stambyte bottenplattor Fbv 3, 22 och 40
- 2023
-
- Ytskiktsrenovering samtliga trapphus

Planerade underhåll

- 2024 -2025
-
- Utredning av totalt 54 avluftningsrör och åtgärder

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel & Snöröjning	Hållbar Fastighetstjänst AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service AB
Trädgårdsskötsel	Hemfrid AB
Utryckning/ störningar	Svenska Störningsjouren AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra AB

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar Kvarnholmsvägens SFF org nr 717916-0150. Gemensamhetsanläggning för anordningar för vattenförsörjning och reparationer samt underhåll till Brf Finnberget tillsammans med 11 andra fastighetsägare.

Övrig verksamhetsinformation

-Expansionskärlet i driftcentralen på Fbv 3 byttes ut i syfte att säkerställa funktionen. Ett galler/ staket platsbyggdes som skydd för anläggningen.

-En utredning avseende 54 avluftningsrör genomfördes och planering av kommande underhållsprojekt startades.

-Byte av fläkt på Fbv 12.

-Omfattande åtgärder (rör, ventilation, akustik mm) slutfördes inför försäljningen av lokalytor och ombildning till bostäder på Fbv 3, 22 och 40.

-Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) intensifierades med stöd från Brandsäkra AB.

-Upphandling av en entreprenör och projektering genomfördes inför ombyggnad av fd pizzeria på Fbv 3 till ny gemensamhetslokal.

-En upphandling av ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel genomfördes. Befintlig leverantör av fastighetsskötsel, Hållbar Fastighetstjänst, lämnade inte något anbud.

-Elsäkerhetsbesiktningar genomfördes i fastigheten i enlighet med nytt regelverk.

-Obligatorisk avflyttningssyn före försäljning av lägenhet infördes för att kontrollera att inga otillåtna ombyggnader gjorts som utgör men för föreningen eller köpare.

-En säkerhetsbesiktning av samtliga lekplatser genomfördes enligt plan.

-En parkeringsyta för moped & MC tillskapades vid Fbv 3.

-En trädinventering genomfördes av arborist och presenterades på årsstämman.

-En hyresrätt, lgh 71 på Fbv 32, sades upp av hyresgästen under hösten.

- Föreningens solcellsanläggning har under 2024 producerat 36 000 kWh och den har sedan start producerat ca 205 900 kWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

-Från den 1 mars 2024 höjdes månadsavgifter och avgifter för P-platser, förråd och cykelrummet (Fbv 3) med 12 %.

-Föreningens hyresgäster erhöll efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen samt beslut i Hyresnämnden en hyreshöjning om 5,55% från den 1 april 2024.

-Två av föreningens lån lades efter upphandling om hos befintlig bank, Nordea.

Förändringar i avtal

-Avtal tecknades med Hemfrid AB för trädgårdsskötsel.

-Avtal tecknades med Parkit AB för hantering av gästparkeringen.

-Serviceavtal tecknades med Laddservice i Sverige AB för hantering av infrastrukturen. för föreningens 34 laddstolpar.

- Avtal tecknades med Gallagher/If Skadeförsäkring (fastighetsförsäkring).
- Avtal tecknades med LL Bolagen avseende sopor och avfall.
- Avtal tecknades med Kinto Share, Toyota Sweden, (poolbil) om att hyra en parkeringsplats av föreningen på gästparkeringen.
- Avtal tecknades med Kungsbron Borevision AB.

Övriga uppgifter

- Ett ekonomimöte med föreningens ekonomiska förvaltare, SBC, genomfördes i juni.
- Vår- och höstfixardag genomfördes (maj och oktober).
- En konstatställning genomfördes i fd pizzerian på Fbv 3 under sommaren.
- Ett Öppet Hus genomfördes i fd pizzerian på Fbv 3 i oktober.
- En VIP-visning, endast för föreningens medlemmar, inför försäljning av lokalerna på Fbv 3 och 22 genomfördes av mäklaren i december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 291 st. Tillkommande medlemmar under året var 34 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 295 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 28 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 107 971	12 123 930	11 492 843	11 108 435
Resultat efter fin. poster	-3 387 838	-5 230 029	-9 092 996	-2 170 866
Soliditet (%)	70	70	70	71
Yttre fond	1 975 000	1 975 006	1 983 043	1 475 000
Taxeringsvärde	389 127 000	389 127 000	389 127 000	298 919 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	741	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	79,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 437	4 437	4 634	4 689
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 114	4 114	4 128	4 177
Sparande per kvm totalyta, kr	-13	-65	-11	58
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	87	98	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	147	148	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	234	247	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	1,13	-	-
Räntekänslighet (%)	5,38	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 539 970 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

De kostnadsökningar som observerats i samhället återspeglas även i föreningens utgifter, vilket resulterar i ett negativt resultat för år 2024.

Under år 2024 har föreningen haft kostnader för att förbereda försäljning av lokalytor för ombildande till bostäder. Intäkter vid försäljning av dessa lokalytor kommer föreningen tillgodo först under år 2025.

De utgiftsposter som påverkar föreningens ekonomi mest är räntekostnader, fjärrvärme samt vatten och avlopp.

För att möta de ökade kostnaderna, inklusive högre räntekostnader vid omläggning av ett lån, har styrelsen enhälligt beslutat att införa en avgiftshöjning på 9 % från och med den 1 maj 2025.

Styrelsen fortsätter att arbeta proaktivt med att sänka kostnader och öka intäkter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	139 139 797	-	-	139 139 797
Upplåtelseavgifter	49 850 899	-	-	49 850 899
Fond, yttre underhåll	1 975 006	-1 975 006	1 975 000	1 975 000
Balkongfond	2 007 727	-	217 854	2 225 581
Kapitaltillskott	2 202 325	-	-	2 202 325
Balanserat resultat	-43 218 141	-3 255 023	-1 975 000	-48 448 165
Årets resultat	-5 230 029	5 230 029	-3 387 838	-3 387 838
Eget kapital	146 727 583	0	-3 169 984	143 557 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-46 473 164
Årets resultat	-3 387 838
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 975 000
Totalt	-51 836 003

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 332 135
Balanseras i ny räkning	-50 503 868

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 107 971	12 123 930
Övriga rörelseintäkter	3	117 687	254 175
Summa rörelseintäkter		13 225 658	12 378 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 563 603	-13 495 706
Övriga externa kostnader	9	-1 426 407	-1 622 568
Personalkostnader	10	-353 449	-379 231
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 873 500	-1 466 010
Summa rörelsekostnader		-15 216 959	-16 963 515
RÖRELSERESULTAT		-1 991 300	-4 585 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 329	26 062
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 488 867	-670 682
Summa finansiella poster		-1 396 538	-644 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 387 838	-5 230 029
ÅRETS RESULTAT		-3 387 838	-5 230 029

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	194 187 206	196 046 414
Markanläggningar	13	2 869	17 161
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		194 190 074	196 063 574
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		194 190 074	196 063 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		142 519	194 036
Övriga fordringar	15	6 921 958	8 862 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	590 565	42 492
Summa kortfristiga fordringar		7 655 042	9 098 694
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 152 145	3 035 546
Summa kassa och bank		3 152 145	3 035 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 807 187	12 134 239
SUMMA TILLGÅNGAR		204 997 262	208 197 814

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 193 021	191 193 021
Fond för yttre underhåll		1 975 000	1 975 006
Balkongfond		2 225 581	2 007 727
Summa bundet eget kapital		195 393 602	195 175 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 448 165	-43 218 141
Årets resultat		-3 387 838	-5 230 029
Summa fritt eget kapital		-51 836 003	-48 448 170
SUMMA EGET KAPITAL		143 557 599	146 727 583
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 362 725	28 166 433
Summa långfristiga skulder		6 362 725	28 166 433
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	52 559 631	30 755 923
Leverantörsskulder		744 736	1 367 314
Skatteskulder		17 732	54 264
Övriga kortfristiga skulder		65 221	36 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 689 618	1 089 861
Summa kortfristiga skulder		55 076 938	33 303 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 997 262	208 197 814

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 991 300	-4 585 409
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 873 500	1 466 010
	-117 800	-3 119 399
Erhållen ränta	92 329	26 062
Erlagd ränta	-1 462 523	-705 094
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 487 994	-3 798 431
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-522 018	-31 257
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 912	481 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 066 924	-3 348 256
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	217 854	6 999 728
Amortering av lån	0	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	217 854	6 789 728
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 849 070	3 441 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 760 060	8 318 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 910 990	11 760 060

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 %
---------	------------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 703 880	8 761 548
Årsavgifter lokaler	7 560	7 560
Hysesintäkter bostäder	671 093	725 969
Hysesintäkter lokaler	117 544	103 294
Hysesintäkter lokaler, moms	57 749	155 022
Hysesintäkter garage	372 618	342 600
Hysesintäkter p-plats	641 114	598 892
Hysesintäkter p-plats, moms	7 920	3 500
Hysesintäkter förråd	78 466	69 788
Hysesintäkter förråd, moms	5 100	5 100
Bredband	459 144	460 466
Intäkt parkeringsbolag, moms	66 750	109 157
IntäktParkeringsbolag	960	0
El	2 400	2 268
El, moms	548 738	573 380
Elintäkter laddstolpe moms	10 521	0
Intäkter solel, moms	2 668	0
Serviceavgifter, moms	0	2 500
Övernattnings-/gästlägenhet	46 700	43 550
Påminnelseavgift	2 640	3 060
Dröjsmålsränta	1 053	336
Pantsättningsavgift	49 374	0
Överlåtelseavgift	61 960	3 939
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	3 871	0
Andrahandsuthyrning	18 527	22 507
Vidarefakturerade kostnader	117 220	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	52 353	129 441
Öres- och kronutjämning	-0	53
Summa	13 107 971	12 123 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	236 769
Övriga intäkter	16 602	17 406
Försäkringsersättning	101 085	0
Summa	117 687	254 175

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	1 092 893	682 670
Fastighetsskötsel utöver avtal	76 372	78 953
Fastighetsskötsel gård enl avtal	241 447	367 004
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 144	192 221
Larm och bevakning	13 157	6 234
Städning enligt avtal	382 010	388 524
Städning utöver avtal	4 782	4 159
Hissbesiktning	33 844	14 426
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 950	0
Brandskydd	97 412	185 434
Myndighetstillsyn	0	29 983
Gårdkostnader	28 686	25 306
Gemensamma utrymmen	4 900	32 457
Sophantering	13 704	20 714
Garage/parkering	146 502	176 089
Snöröjning/sandning	173 778	374 555
Serviceavtal	72 004	87 196
Förbrukningsmaterial	120 457	217 462
Summa	2 535 042	2 883 385

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	124 550
Bostadsrättslägenheter	9 493	0
Hyseslokaler	0	42 585
Tvättstuga	116 285	309 037
Trapphus/port/entr	44 512	74 902
Sophantering/återvinning	15 144	15 721
Dörrar och lås/porttele	28 875	40 613
Övriga gemensamma utrymmen	0	25 095
VVS	116 692	275 336
Värmeanläggning/undercentral	83 747	0
Ventilation	60 000	6 856
Elinstallationer	94 661	56 244
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 326	0
Hissar	0	136 817
Tak	20 378	0
Fasader	21 781	0
Fönster	4 106	0
Balkonger/altaner	6 844	0
Mark/gård/utemiljö	33 353	0
Garage/parkering	17 453	0
Vattenskada	338 309	280 343
Skador/klotter/skadegörelse	4 929	0
Summa	1 019 887	1 388 099

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	231 479
Lokaler	0	69 435
Entr/trapphus	0	1 605 247
Gemensamma utrymmen	70 892	501 942
VVS	1 198 292	0
Elinstallationer	0	429 051
Tele/TV/bredband/porttelefon	51 576	0
Balkonger/altaner	11 375	0
Summa	1 332 135	2 837 153

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 384 065	1 248 528
Uppvärmning	2 728 088	2 107 758
Sophämtning/renhållning	492 987	579 662
Grovsopor	11 526	47 024
Summa	4 616 667	3 982 973

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	123 480	157 385
Kabel-TV	130 252	139 718
Bredband	304 426	399 366
Samfällighetsavgifter	1 146 272	1 314 065
Fastighetsskatt	401 280	437 812
Korr. fastighetsskatt	-45 839	-44 250
Summa	2 059 872	2 404 096

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	11 804	986
Tele- och datakommunikation	15 001	13 673
Juridiska åtgärder	511 696	42 940
Inkassokostnader	25 583	24 629
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	74	96 640
Revisionsarvoden extern revisor	34 980	31 165
Styrelseomkostnader	12 208	8 283
Fritids och trivselkostnader	496	3 064
Föreningskostnader	40 592	67 178
Förvaltningsarvode enl avtal	338 264	323 895
Överlåtelsekostnad	62 186	20 487
Pantsättningskostnad	39 559	28 077
Korttidsinventarier	5 038	0
Administration	45 891	243 649
Konsultkostnader	275 967	710 792
Föreningsavgifter	7 069	7 109
Summa	1 426 407	1 622 568

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	276 456	273 348
Löner till kollektivanst	0	21 869
Övriga arvoden	10 500	0
Arbetsgivaravgifter	66 493	84 014
Summa	353 449	379 231

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 488 298	669 085
Dröjsmålsränta	556	737
Kostnadsränta skatter och avgifter	13	0
Övriga räntekostnader	0	603
Övriga finansiella kostnader	0	256
Summa	1 488 867	670 682

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	215 599 204	215 599 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	215 599 204	215 599 204
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 552 790	-18 101 072
Årets avskrivning	-1 859 208	-1 451 718
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 411 998	-19 552 790
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 187 206	196 046 414
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 998 912</i>	<i>43 998 912</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	208 700 000	208 700 000
Taxeringsvärde mark	180 427 000	180 427 000
Summa	389 127 000	389 127 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 944	285 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 944	285 944
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-268 783	-254 491
Årets avskrivning	-14 292	-14 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-283 075	-268 783
Utgående restvärde enligt plan	2 869	17 161

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 706 019	425 231
Inköp	0	1 280 788
Utgående anskaffningsvärde	1 706 019	1 706 019
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 706 019	-425 231
Avskrivningar	0	-1 280 788
Utgående avskrivning	-1 706 019	-1 706 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 988	7 869
Momsavräkning	125 000	104 852
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 988	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 138	24 931
Transaktionskonto	5 688 545	7 657 249
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 264
Summa	6 921 958	8 862 165

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	448 289	42 492
Förutbet försäkr premier	41 160	0
Förutbet bredband	99 210	0
Upplupna intäkter	1 906	0
Summa	590 565	42 492

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-19	2,97 %	24 393 198	24 393 198
Nordea	2025-11-19	4,38 %	8 585 729	8 585 729
Nordea	2025-03-17	1,52 %	19 580 704	19 580 704
Nordea	2026-03-13	3,91 %	6 362 725	6 362 725
Summa			58 922 356	58 922 356
Varav kortfristig del			52 559 631	30 755 923

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	41 943	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	59 970	0
Uppl kostn el	79 904	0
Uppl kostnad Värme	320 865	0
Uppl kostn räntor	92 693	66 349
Uppl kostnad Sophämtning	5 845	0
Förutbet hyror/avgifter	1 086 331	1 023 512
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	2 067	0
Summa	1 689 618	1 089 861

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	103 800 000	103 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- En upphandling genomförs avseende åtgärder för avluftningsrör. Underhållsprojektet beräknas starta våren 2025.
- Styrelsen fattade beslut om att införa en avgiftshöjning på 9% från och med 1 maj 2025.
- Mäklare upphandlades för försäljning av tre lokalytor, för ombildning till bostäder, på Fbv 3 och 22 samt för försäljning av hyresrätt på Fbv 32 (lgh 71).
- Lgh 71 såldes i mars 2025 för 3 600 000 kr.
- Upphandling av entreprenör genomförs för ombyggnad av övernattningslägenheten på Fbv 40 (ett badrum tillskapas och en vägg sätts upp).
- Planering pågår inför försäljning av lokalyta, för ombyggnad till två bostäder, på Fbv 40 och till en bostad på Fbv 54 (cykelrummet).
- Implementering av avtal för ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel genomförs under första kvartalet 2025.
- Styrelsen fattade beslut om en hyreshöjning om 9% för hyror parkeringsplatser inkl. garagelängan från 1 maj 2025.
- För parkeringsplatser i Saltsjöhöjdens garage är höjningen 100 kr/månad från 1 maj 2025.

Underskrifter

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

Nacka

Henning Müller
Ordförande

Linn Neij
Vice Ordförande

Dick Flink
Styrelseledamot

Hans Krister Moreau
Styrelseledamot

Per Uno Eriksson
Styrelseledamot

Stefan Krämer
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 14:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 11:40

DOCUMENT ID:

rJlc7VkB1lg

ENVELOPE ID:

HJwF7N1Byll-rJlc7VkB1lg

DOCUMENT NAME:

Brf Finnberget Sicklaön 37:24, 769606-5841 - Årsredovisning 2024.
pdf

24 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Uno Eriksson per.eriksson@emerson.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:14 22.04.2025 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.251.80
2. Dick Flink dick.flink@isodran.se	Signed Authenticated	22.04.2025 14:15 22.04.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.104.82
3. Hans Krister Moreau christermoreau@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:24 22.04.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.91.9
4. Stefan Krämer stefan.kraemer@me.com	Signed Authenticated	22.04.2025 15:11 22.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 193.44.5.231
5. HENNING MÜLLER 1henning.muller@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 22:31 22.04.2025 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.6
6. Linn Kristina Neij nejj@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 09:50 23.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 37.197.118.168
7. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 14:42 24.04.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

* 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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 14:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 22.04.2025 11:40

DOCUMENT ID:
r1f9XVkSylg

ENVELOPE ID:
SyutXN1H1lg-r1f9XVkSylg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Finnberget .pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	 Signed	24.04.2025 14:43	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	24.04.2025 14:36	Low	IP: 31.208.184.213

* 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