

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Sicklahus**

716418-7184

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	
Redovisningsprinciper	8
Intäkter och kostnader	9-10
Anläggningstillgångar	10-12
Planerat underhåll	13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för 2017. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1984-04-30 och har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen fortsatt jobba och haft fokus på att utveckla och vårda fastigheterna. Under året har några projekt avslutats och styrelsen har arbetat med vilka åtgärder som ska ske under 2018 för att behålla och förbättra värdet på våra fastigheter.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll. För att få kontroll över detta har föreningen gjort en genomgång och upprättat en åtgärdsplan för fastigheternas underhåll.

I detta ligger bland annat att vi har kontrollerat gamla kallvattenledningar och att vi löpande byter ut dessa.

Underhållet av gårdarna sker löpande och vid behov utförs förnyingsarbete av gröna ytor.

Under 2017 gjorde föreningen en genomgång av löpande avtal som föreningen har med olika leverantörer.

Detta har resulterat i att avtal omförhandlats som inneburit att föreningen sänkt kostnaderna för bredband och TV.

Nya samarbeten har initierats för fastighetsskötsel, städning, underhåll av mark och snöröjning, vilket också inneburit att även kostnaderna för dessa tjänster har minskat och att omfattningen av tjänsterna utökats. De nya leverantörerna är Rubin Fastigheteförvaltning och Nicator.

Efter installationen av de nya frånluftsfläktarna har arbetet med injustering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) fortsatt under 2017. Arbetet har i stort sett kunnat slutföras under 2017 men det återstår ännu några fel i ventilationskanaler som måste åtgärdas där lägenheter har haft förbyggda kontrolldon. Att arbetet inte blivit utfört under 2017 är att föreningen har haft problem med få tillträde till alla lägenheter, trots flera aviseringar. Alla dessa fel måste åtgärdas innan vi kan få en godkänd OVK för våra fastigheter. Det räcker att en lägenhet har ett fel på ventilationen för att alla lägenheterna i det systemet blir underkända. Detta eftersom lägenheternas ventilation är kopplade till ett system som länkar ihop många lägenheter. Det är varje lägenhetsinnehavarens ansvar att inga kontrolldon är förbyggda eller satta ur spel. Om så är fallet måste detta åtgärdas och kostnaden för detta faller på lägenhetsinnehavaren eftersom man inte får förändra installationer som hör till fastigheten. Arbetet har fortskridit under våren 2018 vilket resulterat i fler godkända installationer.

Under 2017 installerade vi komfortkyla till lokalyresgästerna Livbojen Sickla Strand 21 och Strandsalongen Sickla Strand 66, vilket vi kunde göra som en bonuseffekt av bergvärmeinstallationen.

För att uppfylla de krav som finns för takarbete har föreningen monterat gångbord och fallskydd på Atlasvägen 61 tak.

Som ett svar på motionen laddstolpar för elbilar har styrelsen tittat på hur en installation kan ske.

Dagvattenledningarna för fastigheterna på Sickla Strand byggdes på 40-talet. Arbetet är påbörjat med ett utbyte av dagvattenledningarna och fram till nu är utsidorna av fastigheterna klara.

I juni 2017 flyttade föreningens kansli till en lokal på Atlasvägen 61, nb. Vid besök på kansliet finns en ringklocka vid dörren eftersom denna är låst pga att objudna gäster har kommit in till kansliet och stölder förekommit. Brevlådan till kansliet är belägen till höger om entren till Atlasvägen 61.

Under hösten 2017 genomfördes en gemenam städdag för hela föreningen där alla källargångar och vindsgångar städades och tömdes på skräp och tillhörigheter. Detta bla. för att brandreglerna förbjuder oss att förvara saker i gångarna. Vi rensade även cykelförråden, och har samlat alla de omhändertagna cyklarna i föreningens förråd under restaurang SjöpärLAN. Cyklarna kommer att forslas bort under våren. Städdagen var välbesökt och föreningen bjöd på varm korv.

Föreningen gjorde en bygglovsanmälan våren 2017 för föreningens gamla kansli på Sickla Strand 73, detta för att få bygga om denna till en lägenhet på ca. 70 m2. Det har gått många turer fram och åter till Nacka kommun. Efter årsskiftet fick föreningen slutligen klart med ett bygglov.

### **Föreningens fastigheter**

Fastigheterna ligger i Nacka kommun, Stockholm och består av 3 fastigheter, Sicklaön 261.1, Sicklaön 263.1 byggår 1948-49 och Sicklaön 265.4 byggår 1957. De förvärvades 1984-09-01 av Atlas Copco som använt dem som tjänstebostäder till sina anställda. Fastigheterna finns på adresserna Sickla Strand och Atlasvägen, Nacka.

Fastighetsförsäkring med fullvärdegaranti är tecknad med Stockhoms Stads Brandförsäkringskontor.

Totala ytan uppgår till 20 894 kvm varav hyresrätter 857 kvm och lokaler 2 852 kvm  
Antalet bostadsrätter utgör 294, hyresrätter 15 st och lokaler 59 st.

Under året har 23 st överlåtelse skett. Dessutom har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt vilket inbringat 3 600 000 kr till föreningen.

### **Styrelse och revisorer**

#### **Styrelseledamöter**

Bengt Sundberg	Ordförande
Henrik Unosson	Sekreterare
Erik Rådström	Ekonomi
Gershon Geffen	Fastigheter
Christer Andersson	Andrahandsuthyrning och lokaler

#### **Styrelsesuppleanter**

Mikaela Öberg  
Karin Fahller

#### **Revisor, externa**

Christina Gotting                      Gotting Revision AB

#### **Revisor, intern**

Gunnar Lindqvist

#### **Revisorsuppleant, intern**

Neil Eriksson

### **Fastighetsförvaltning**

Såväl teknisk som ekonomisk förvaltning sker i egen regi

### **Styrelsesammanträden**

Under året har 11 st protokollförda sammanträden hållits. I dessa ingår arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Flerårsöversikt, (tkr)

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i Tkr 2013-12-31
Nettoomsättning	12 381	11 138	10 644	10 647	10 500
Resultat efter finsansiella poster	885	-1 326	-3 333	-1 560	-1 776
Balansomslutning	84 199	84 262	83 917	49 804	45 551
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	423	405	410	410	410
Soliditet %	49,5	44,2	45,7	84,1	94,2

### Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Totalt</b>
Vid årets början	20 087 657	29 087 651	-	-12 139 420	-1 325 782	<b>35 710 105</b>
Disposition av föreg års resultat				-1 325 782	1 325 782	
Omvandling hyresrätt till bostadsrätt	65 822	3 534 178				<b>3 600 000</b>
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 000 000	1 000 000		
Årets resultat					885 018	<b>885 018</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 153 479</b>	<b>32 621 829</b>	<b>-500 000</b>	<b>-12 965 202</b>	<b>885 018</b>	<b>40 195 123</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-12 965 203
Årets resultat	885 018
<b>Summa</b>	<b>-12 080 185</b>
I ny räkning överförs	-12 080 185
<b>Summa</b>	<b>-12 080 185</b>



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	12 381 265	11 137 867
Övriga verksamhetsintäkter	3	185 792	251 315
<b>Totala intäkter</b>		<b>12 567 057</b>	<b>11 389 182</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader lägenheter		-44 555	-49 815
Underhållskostnader lokaler		-407 665	-456 196
Underhållskostnader fastighet	4	-1 676 475	-1 725 312
Driftskostnader	5	-5 943 464	-6 724 627
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-751 250	-863 746
Personalkostnader	7	-295 291	-324 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 141 916	-2 121 792
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 306 441</b>	<b>-876 519</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 993	463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-425 416	-449 726
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>885 018</b>	<b>-1 325 782</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>885 018</b>	<b>-1 325 782</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>885 018</b>	<b>-1 325 782</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	36 262 712	37 317 356
Bergvärme	9	27 531 218	27 248 018
Ventilation	10	15 825 300	15 790 516
Markanläggningar	11	496 452	525 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	113 451	134 177
		<b>80 229 133</b>	<b>81 015 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 229 133</b>	<b>81 015 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		526 339	566 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		281 160	352 673
		<b>807 499</b>	<b>918 965</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 162 287</b>	<b>2 327 747</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 969 786</b>	<b>3 246 712</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 198 919</b>	<b>84 262 011</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 153 479	20 087 657
Uplåtelseavgifter		32 621 829	29 087 651
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 500 000
		<b>53 775 308</b>	<b>50 675 308</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Vinst eller förlust föregående år		-12 965 203	-12 139 420
Årets resultat		885 018	-1 325 782
		<b>-12 080 185</b>	<b>-13 465 202</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 695 123</b>	<b>37 210 106</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	41 000 000	45 000 000
		<b>41 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		340 762	789 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 163 034	1 262 220
		<b>1 503 796</b>	<b>2 051 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 198 919</b>	<b>84 262 011</b>

*By*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	885 018	-1 325 782
Avskrivningar inkl utrangeringar	2 141 916	2 121 792
	<u>3 026 934</u>	<u>796 010</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 026 934</b>	<b>796 010</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	111 466	16 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-548 110	-4 329 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 590 290</b>	<b>-3 516 979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	<b>-1 355 750</b>	<b>-1 920 784</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 355 750</b>	<b>-1 920 784</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	65 822	
Upplåtelseavgifter	3 534 178	
Upptagna långfristiga lån		6 000 000
Amortering av långfristiga lån	-4 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>834 540</b>	<b>562 237</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 327 747</b>	<b>1 765 510</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 162 287</b>	<b>2 327 747</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader, stomme och grund	100
Byggnader, komponenter inklusive om- och tillbyggnader	10-50
Bergvärme	20-100
Ventilation	80
Maskiner och inventarier	5-20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

## Not 2 Föreningens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	-8 469 536	-7 239 638
Hyror hyresrätt	-957 642	-1 122 294
Hyror lokaler	-2 332 087	-2 309 935
Hyror parkering	-622 000	-466 000
<b>Summa</b>	<b>-12 381 265</b>	<b>-11 137 867</b>

## Not 3 Övriga verksamhetsintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-51 704	-40 907
Påminnelse- och aviseringsavgifter	-36 218	-34 864
Köksfläktar	-17 700	-115 400
Bredband	-12 500	-10 000
Andrahandsuthyrning	-59 570	42 550
Försäljning nyckelbrickor	-8 100	-7 594
<b>Summa</b>	<b>-185 792</b>	<b>-166 215</b>

## Not 4 Underhållskostnader fastighet

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnadsarbeten	531 257	260 777
Installation VVS	353 186	349 513
Elanläggningar	172 908	256 882
Ventilation	318 311	265 999
Reparationer försäkringsärende	-79 619	325 116
Övriga underhållskostnader (målning, lås, elartiklar mm)	380 432	267 025
<b>Summa</b>	<b>1 676 475</b>	<b>1 725 312</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten	907 951	1 014 837
Elavgifter	2 367 430	2 588 482
Fjärrvärme	-	156 681
Sophantering	471 091	425 697
Städning	332 500	314 500
Snöröjning	127 862	141 880
Kabel-TV, bredband	505 472	644 942
Fastighetsskatt och försäkring	739 686	739 072
Yttre miljö, extra arbeten grönområden	226 017	349 065
Övriga driftskostnader	265 455	349 471
<b>Summa</b>	<b>5 943 464</b>	<b>6 724 627</b>

## Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Tele- och datakommunikation	37 129	55 207
Kontorsmaterial inkl kopiator	28 116	17 123
Förvaltningskostnader	3 072	75 007
Administration, ekonomi och kansli	519 736	598 533
Extern revision	68 563	48 625
Övriga externa kostnader	94 635	69 252
<b>Summa</b>	<b>751 251</b>	<b>863 747</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	220 000	220 000
Extra personal	6 000	27 000
<b>Summa ersättningar</b>	<b>226 000</b>	<b>247 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>	<b>65 899</b>	<b>76 857</b>
<b>Summa ersättningar inkl sociala kostnader</b>	<b>291 899</b>	<b>323 857</b>

## Not 8 Byggnader och mark inkl. om- och tillbyggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	59 098 127	59 486 297
Nyanskaffningar	-	43 330
Omklassificering till markanläggning	-	-431 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 098 127</b>	<b>59 098 127</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-21 780 771	-20 726 131
Årets avskrivning	-1 054 644	-1 054 640
<b>Vid årets slut</b>	<b>-22 835 415</b>	<b>-21 780 771</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 262 712</b>	<b>37 317 356</b>
<b>Varav mark</b>	<b>9 046 000</b>	<b>9 046 000</b>

Taxeringsvärde 259 212 000 kr varav mark 113 232 000 kr

BG

### Not 9 Bergvärme

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	28 665 444	25 279 644
Inköp	1 105 750	3 385 800
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 771 194</b>	<b>28 665 444</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 417 426	-624 068
Årets avskrivningar	-822 550	-793 358
<b>Vid årets slut</b>	<b>-2 239 976</b>	<b>-1 417 426</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 531 218</b>	<b>27 248 018</b>

### Not 10 Ventilation

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 217 211	17 918 387
Nyanskaffningar	250 000	682 094
Krediteringar tillhörande 2015 erhållna 2016		-2 383 270
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 467 211</b>	<b>16 217 211</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-426 695	-223 980
Årets avskrivning	-215 216	-202 715
<b>Vid årets slut</b>	<b>-641 911</b>	<b>-426 695</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 825 300</b>	<b>15 790 516</b>

### Not 11 Markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	575 586	-
Omklassificering från mark	-	431 500
Nyanskaffningar	-	144 086
<b>Vid årets slut</b>	<b>575 586</b>	<b>575 586</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-50 354	-
Årets avskrivning	-28 780	-50 354
<b>Vid årets slut</b>	<b>-79 134</b>	<b>-50 354</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>496 452</b>	<b>525 232</b>

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	677 526	654 957
Nyanskaffningar	-	48 744
Avyttringar och utrangeringar	-	-26 175
<b>Vid årets slut</b>	<b>677 526</b>	<b>677 526</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-543 349	-548 799
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	26 175
Årets avskrivning	-20 726	-20 725
<b>Vid årets slut</b>	<b>-564 075</b>	<b>-543 349</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>113 451</b>	<b>134 177</b>

## Not 13 Långfristiga skulder

	Ränta%	2017-12-31	2016-12-31
SEB	0,43	5 000 000	5 000 000
SEB	0,58	5 000 000	5 000 000
SEB	0,52	5 000 000	5 000 000
SEB	0,95	8 000 000	8 000 000
SEB	1,18	8 000 000	8 000 000
SEB	1,78	8 000 000	8 000 000
SEB	0,51	2 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>		<b>41 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna kostnader avseende investering Bergvärme och Ventilation	-	109 622
Förutbetalda hyror och avgifter	222 566	188 339
Upplupen fastighetsskatt och fastighetsavgift	550 455	542 222
Upplupna driftskostnader och underhållskostnader	285 500	317 524
Förutbetalda garantihyror	74 513	74 513
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>1 163 034</b>	<b>1 262 220</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 466 400	56 466 400

*69*

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och verksamhetsplan 2018

När stambytena genomfördes på Sickla Strand byttes inte köksavlopp på ettorna på bottenvåningarna ut. Dessa har sin genomföring genom taken till källargångarna och kan därför lätt kontrolleras. När behov uppstår byter vi dessa.

Vi kommer att fortsätta utbytet av dagvattenledningarna på innergårdarna på Sickla Strand under 2018. Arbetet är planerat att göras i etapper och beräknas att fortgå 4-5 år fram i tiden.

Under våren 2018 kommer en garantibesiktning att göras av frånluftsfläktar och bergvärmeanläggning. (ska göras efter två år)

Arbetet med att få en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska slutföras och alla lägenheter ska vara åtgärdade. En översyn av OVK kommer även att göras i de lokaler som föreningen har uthyrda och att hyresgästerna följer de åtagande som finns i deras kontrakt.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll, det samma gäller gårdarna. Föreningen har tidigare tagit fram en plan för detta och ser nu över möjligheten att effektivisera detta genom att föra över detta till digitalt media genom att ta fram underlag till upphandling av ett system för underhållsplaner.

Föreningen har efter försäljning 2017, 15 hyreslägenheter, många av dessa har inte renoverats på länge varför det finns ett behov att se över renoveringsläget och påbörja underhållsrenovering av lägenheterna. Målet är att renovera en lägenhet om året.

Om stämman beslutar att gå vidare med installation av laddstolpar kommer föreningen att gå ut med en upphandling av detta.

Frågan om att föreningen skulle kunna ta över distribution av el till alla lägenheter ligger vilande i avvaktan på en fortsatt översyn om detta är ekonomiskt försvarbart och möjligt och om man kan koppla det till installationen av laddstolpar till elbilar.

Eftersom föreningen har fått bygglov av det gamla kansliet på Sickla Strand 73, så kommer nu föreningen att gå ut till mäklare och entreprenörer för att sälja lokalen och få den ombyggd till en bostadsrätt. Föreningen ser tre olika scenarier i ärendet, föreningen bygger i egen regi om lägenheten och säljer denna, lokalen säljs till en privatperson som bygger om den till lägenhet enligt bygglovet, lokalen säljs till en entreprenör som bygger om den sedan säljer den.

Övriga projekt som det arbetas med är om det finns möjlighet att bygga några cykelställ med tak enligt motion till årsstämman 2017, samt att göra en brandbesiktning av alla fastigheterna.

Föreningen kommer även att fortsätta se över möjligheten till installation av övervakningskameror i sophuset eftersom reglerna inte efterföljs vilket skapar merkostnader för föreningen.

## Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

*Soliditet:*

Totalt eget kapital / Totala tillgångar, dvs hur stor andel av total tillgångar som är finansierat med eget kapital.

## Underskrifter

Nacka 2018-04-09



Bengt Sundberg  
Styrelseordförande



Henrik Unosson



Erik Rådström

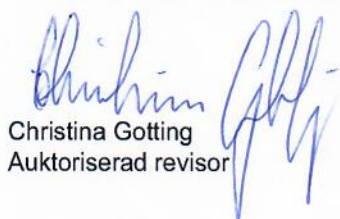


Gershon Geffen



Christer Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2018



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor



Gunnar Lindqvist  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sicklahus  
Org nr 716418-7184

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2017. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 april 2018

  
Christina Gotting.  
Auktoriserad revisor

  
Gunnar Lindqvist