

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sicklahus
716418-7184

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 får härmed avge årsredovisning för 2018. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholm.

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 2018 har de av föreningen nya upphandlade tjänsterna och avtalen trätt i kraft vilket har inneburit en lägre kostnad för föreningen.

Arbetet med injustering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har fortsatt under 2018, vilket har medfört att föreningen nu har en godkänd OVK för alla lägenheterna. Intygen om godkänd OVK finns uppsatta på anslagstavlor i respektive portar.

Eftersom det är fastighetsägarens ansvar att se till att även lokalhyresgästerna har en godkänd ventilation har dessa fått sin ventilation kontrollerad. Enligt gällande hyresavtal får lokalhyresgästerna själva stå för kostnaderna i samband med en OVK.

Under våren 2018 har en garantibesiktning av frånluftsfläktar och bergvärmeanläggning gjorts vilket ska göras efter två år. Under februari 2019 gjordes en energideklaration av föreningens samtliga fastigheter. Resultatet är uppsatt på anslagstavlor i respektive portar. Energideklarationen är fastighetsägaren skyldig att göra vart 10 år.

Ett säkerhetsystem har monterats på taket till Atlasvägen 61 för att man ska kunna utföra takarbeten i enlighet med säkerhetskraven.

Fastigheterna kräver hela tiden löpande underhåll vilket resulterat i att föreningen gjort en upphandling av ett datastöd för fastigheternas framtida underhåll. Detta kommer att förenkla föreningens planering för investeringar och budgetering av det fastighetsunderhåll som behövs på kort- och lång sikt.

Föreningen underhåller gårdarna löpande och utför bland annat trädbeskrävningsarbeten där det behövs. Dessutom har två större träd behövts fällas på grund av sjukdom och risk för att dessa skulle falla ner.

Under våren och hösten 2018 har föreningen genomfört två gemensamma städdagar.

Våren 2017 gjorde föreningen en bygglovsansökan för att få bygga om föreningens kansli på Sickla Strand 73 till en lägenhet på ca. 70kvm. Efter många turer fram och tillbaka i ärendet till Nacka kommun har föreningen nu fått bygglov. Entreprenad för ombyggnad är upphandlad och beräknad byggstart är i april 2019.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Nacka kommun, Stockholm och består av tre fastigheter, Sicklaön 261:1, Sicklaön 263:1 byggår 1948-49 och Sicklaön 265:4 byggår 1957. De förvärvades 1984-09-01 av Atlas Copco AB som använde dem som tjänstebostäder till sina anställda. Fastigheterna finns på adresserna Sickla Strand och Atlasvägen i Nacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Stockhoms Stads Brandförsäkringskontor.

Totalytan uppgår till 20 796 kvm varav 830 kvm avser hyresrätter och 2 856 kvm avser lokaler. Antalet bostadsrätter utgör 295 st, hyresrätter 14 st och lokaler 59 st.

Taxeringsvärdet är 259 212 000 kr varav 113 232 000 kr avser markvärdet och 145 980 000 kr avser byggnadsvärdet.

Under året har 23 st överlåtelser skett. Dessutom har en hyresrätt omvandlats till bostadsrätt vilket inbringat 1 750 000 kr till föreningen.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

Bengt Sundberg	Ordförande
Henrik Unoson	Sekreterare
Erik Rådström	Ekonomi
Gershon Geffen	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Mikaela Öberg
Karin Fahller

Revisor, extern

Christina Gotting, auktoriserad revisor Gotting Revision AB

Valberedning

Ingvar Frestadius
Virve Polska
Gert Svanström

Revisor, intern

Neil Eriksson

Revisorsuppleant, intern

Jonas Palm

Fastighetsförvaltning

Såväl teknisk som ekonomisk förvaltning sker i egen regi

Styrelsesammanträden

Under året har 12 st protokollförda sammanträden hållits. I dessa ingår arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastigheter som styrelsen under året arbetar med.

Flerårsöversikt, (tkr)

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	12 490	12 381	11 138	10 644	10 647
Resultat efter finsansiella poster	1 205	885	-1 326	-3 333	-1 560
Balansomslutning	87 078	84 199	84 262	83 917	49 804
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	495	495	425	410	410
Soliditet %	51,3	49,5	44,2	45,7	84,1

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	20 153 479	32 621 829	1 000 000	-12 965 203	885 018	40 695 123
Disposition av föreg års resultat				885 018	-885 018	
Omvandling hyresrätt till bostadsrätt	30 870	1 719 130				
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
lanspråktagande av yttre fond			-500 000	500 000		
Årets resultat					1 205 234	1 205 234
Vid årets slut	20 184 349	34 340 959	1 000 000	-12 080 185	1 205 234	41 900 357

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-12 080 185
Årets resultat	1 205 234
Summa	-10 874 951
I ny räkning överförs	-10 874 951
Summa	-10 874 951

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	12 489 835	12 381 265
Övriga verksamhetsintäkter	3	174 763	185 792
Totala intäkter		12 664 598	12 567 057
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader lägenheter		-408 329	-44 555
Underhållskostnader lokaler		-86 123	-407 665
Underhållskostnader fastighet	4	-1 188 516	-1 676 475
Driftskostnader	5	-6 218 324	-5 943 464
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-642 865	-751 250
Personalkostnader	7	-340 461	-295 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 179 621	-2 141 916
Rörelseresultat		1 600 359	1 306 441
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 125	-425 416
Resultat efter finansiella poster		1 205 234	885 018
Resultat före skatt		1 205 234	885 018
Årets resultat		1 205 234	885 018

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	35 208 068	36 262 712
Bergvärme	9	26 708 668	27 531 218
Ventilation	10	15 709 763	15 825 300
Markanläggningar	11	467 672	496 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	222 561	113 451
		78 316 732	80 229 133
Summa anläggningstillgångar		78 316 732	80 229 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		577 968	526 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		283 493	281 160
		861 461	807 499
Kassa och bank		7 899 343	3 162 287
Summa omsättningstillgångar		8 760 804	3 969 786
SUMMA TILLGÅNGAR		87 077 536	84 198 919

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 184 349	20 153 479
Uplåtelseavgifter		34 340 959	32 621 829
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
		55 525 308	53 775 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-12 080 185	-12 965 203
Årets resultat		1 205 234	885 018
		-10 874 951	-12 080 185
Summa eget kapital		44 650 357	41 695 123
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	41 000 000	41 000 000
		41 000 000	41 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 987	340 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 197 192	1 163 034
		1 427 179	1 503 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 077 536	84 198 919

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 205 234	885 018
Avskrivningar inkl utrangeringar	2 179 621	2 141 916
	<u>3 384 855</u>	<u>3 026 934</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 384 855	3 026 934
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-53 962	111 466
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-76 617	-548 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 254 276	2 590 290
Investeringsverksamheten	-267 220	-1 355 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267 220	-1 355 750
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	30 870	65 822
Upplåtelseavgifter	1 719 130	3 534 178
Amortering av långfristiga lån		-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 750 000	-400 000
Årets kassaflöde	4 737 056	834 540
Likvida medel vid årets början	3 162 287	2 327 747
Likvida medel vid årets slut	7 899 343	3 162 287

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	-8 485 265	-8 469 536
Hyror hyresrätt	-966 017	-957 642
Hyror lokaler	-2 397 753	-2 332 087
Hyror parkering	-640 800	-622 000
Summa	-12 489 835	-12 381 265

Not 3 Övriga verksamhetsintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-44 005	-51 704
Påminnelse- och aviseringsavgifter	-33 284	-36 218
Köksfläktar	-7 500	-17 700
Bredband	-8 000	-12 500
Andrahandsuthyrning	-76 574	-59 570
Försäljning nyckelbrickor	-5 400	-8 100
Summa	-174 763	-185 792

Not 4 Underhållskostnader fastighet

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnadsarbeten	109 247	531 257
Installation VVS	225 946	353 186
Elanläggningar	126 132	172 908
Ventilation	229 637	318 311
Reparationer försäkringsärende	239 077	-79 619
Övriga underhållskostnader (målning, lås, elartiklar mm)	258 477	380 432
Summa	1 188 516	1 676 475

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten	941 099	907 951
Elavgifter	2 643 115	2 367 430
Fjärrvärme	10 750	-
Sophantering	439 842	471 091
Städning	290 115	332 500
Snöröjning	234 856	127 862
Kabel-TV, bredband	420 212	505 472
Fastighetsskatt och försäkring	708 408	739 686
Yttre miljö, extra arbeten grönområden	306 445	226 017
Övriga driftskostnader	223 482	265 455
Summa	6 218 324	5 943 464

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele- och datakommunikation	39 241	37 129
Kontorsmaterial inkl kopiator	25 222	28 116
Förvaltningskostnader	7 898	3 072
Administration. ekonomi och kansli	424 247	519 736
Intern revision	25 000	24 000
Extern revision	53 813	44 563
Övriga externa kostnader	67 444	94 635
Summa	642 865	751 251

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	250 000	220 000
Extra personal	18 000	6 000
Summa ersättningar	268 000	226 000
Sociala kostnader	63 858	65 899
Summa ersättningar inkl sociala kostnader	331 858	291 899

Not 8 Byggnader och mark inkl. om- och tillbyggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	59 098 127	59 098 127
Nyanskaffningar	-	-
Omklassificering till markanläggning	-	-
Vid årets slut	59 098 127	59 098 127
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 835 415	-21 780 771
Årets avskrivning	-1 054 644	-1 054 644
Vid årets slut	-23 890 059	-22 835 415
Redovisat värde vid årets slut	35 208 068	36 262 712
Varav mark	9 046 000	9 046 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	145 980 000	145 980 000
Taxeringsvärde mark	113 232 000	113 232 000
Vid årets slut	259 212 000	259 212 000

Not 9 Bergvärme

	2018-12-31	2017-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 771 194	28 665 444
Inköp		1 105 750
Vid årets slut	29 771 194	29 771 194
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 239 976	-1 417 426
Årets avskrivningar	-822 550	-822 550
Vid årets slut	-3 062 526	-2 239 976
Redovisat värde vid årets slut	26 708 668	27 531 218

Not 10 Ventilation

	2018-12-31	2017-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 467 211	16 217 211
Nyanskaffningar	104 925	250 000
Vid årets slut	16 572 136	16 467 211
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-641 911	-426 695
Årets avskrivning	-220 462	-215 216
Vid årets slut	-862 373	-641 911
Redovisat värde vid årets slut	15 709 763	15 825 300

Not 11 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<hr/>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	575 586	575 586
Vid årets slut	575 586	575 586
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-79 134	-50 354
Årets avskrivning	-28 780	-28 780
Vid årets slut	-107 914	-79 134
Redovisat värde vid årets slut	467 672	496 452

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	677 526	677 526
Nyanskaffningar	162 295	-
Avyttringar och utrangeringar		-
Vid årets slut	839 821	677 526
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-564 075	-543 349
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
Årets avskrivning	-53 185	-20 726
Vid årets slut	-617 260	-564 075
Redovisat värde vid årets slut	222 561	113 451

Not 13 Långfristiga skulder

	Ränta%	2018-12-31	2017-12-31
SEB	0,85	5 000 000	5 000 000
SEB	0,95	5 000 000	5 000 000
SEB	0,80	5 000 000	5 000 000
SEB	0,73	8 000 000	8 000 000
SEB	0,73	8 000 000	8 000 000
SEB	1,78	8 000 000	8 000 000
SEB	0,85	2 000 000	2 000 000
Summa		41 000 000	41 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	197 882	222 566
Upplupen fastighetsskatt och fastighetsavgift	557 253	550 455
Upplupna driftskostnader och underhållskostnader	337 544	285 500
Förutbetalda garantihyror	74 513	74 513
Upplupet revisionsarvode, extern revisor	30 000	30 000
Summa	1 197 192	1 163 034

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 466 400	56 466 400

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och verksamhetsplan 2019

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

Arbetet med utbytet av kvarvarande gamla dagvattenledningarna kommer att fortsätta under 2019. Innan arbetet sätter igång kommer en upphandling att genomföras. Det som är kvar är innergårdarna på Sickla Strand 7-88. Arbetet är planerat att utföras i etapper och beräknas att fortgå cirka 4-5 år fram i tiden.

Fastigheterna kräver hela tiden löpande underhåll, detsamma gäller gårdarna. Föreningen har därför upphandlat ett datastöd som kommer att användas för att effektivisera arbetet med att planera och budgetera för framtida investeringar.

Efter försäljning 2018 har föreningen totalt 14 hyreslägenheter, varav många inte har renoverats på länge. Följaktligen finns det ett behov att se över renoveringsläget och påbörja underhållsrenovering av lägenheterna. En första totalrenovering genomfördes under våren 2018.

Frågan om 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. Dessutom ska föreningen undersöka om man kan koppla det till installationen av laddstolpar till elbilar inklusive installation av solceller.

Föreningen har initierat ett arbete med att se över sophämtningen eftersom reglerna inte efterföljs vilket skapar merkostnader för föreningen. I denna översyn ingår att utvärdera möjligheten till installation av övervakningskameror i sophuset.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

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

Underskrifter

Nacka 2019-04-17

Bengt Sundberg
Styrelseordförande

Henrik Unoson

Erik Rådström

Gershon Geffen

Christer Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2019

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Neil Eriksson
Intern revisor