



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Finnberget Sicklaön 37:24

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NACKA.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf Finnberget / Brf Saltsjöhöjden 1 SFF. Föreningens andel är 47,5 procent. Samfälligheten förvaltar väg och lekplats.

#### Styrelsen

Ingrid Paola Maria Brickner Bådholm	Ordförande
Anna Sofia Lillhannus	Vice ordförande
Lisa Sofia Ahlström	Sekreterare
Mats Ivar Jungar	Kassör
Angelica Elisabeth Lundqvist	Ledamot
Linn Kristina Neij	Ledamot
Birgit Ingeborg Oldsberg	Ledamot
Hans Krister Moreau	Suppleant
Karin Elisabet Tomczak	Suppleant
Oskar Mats Helio Åkesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

### Valberedning

Michael Absalonsen

Karin Björkquist

Henning Müller

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-19. Extra stämma med anledning av montering av solceller..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 - 1956 och består av 6 flerbostadshus.

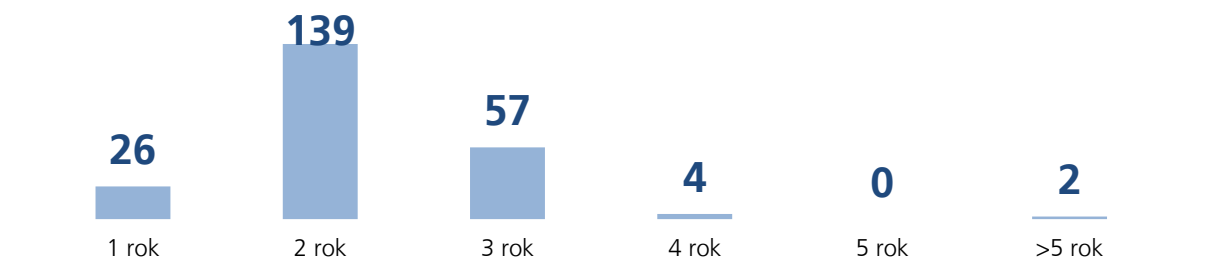
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 323 m<sup>2</sup>, varav 13 741 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 582 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 211 lägenheter med bostadsrätt samt 17 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	122 m <sup>2</sup>	2020-05-31
Coffee Car	37 m <sup>2</sup>	2020-01-31
Finnbergets Rör och Svets	30 m <sup>2</sup>	2020-06-01
Svenska UMTS-Nät AB	1 m <sup>2</sup>	2022-01-31
TeliaSonera Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2020-02-29
Lena (inredning)	36 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal / Gästlägenhet

Fastighetsskötare/Styrelse

Ledig lokal

### Kommentar

Fbv 40 För uthyrning och nyttjande av brf-medlemmar

Fbv 4 Kontor och styrelselokal

Fbv 22 "Caféet" 64 m<sup>2</sup>

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

### Planerat underhåll

### År

### Kommentar

Byte av tak

2020

Fbv 2 och Fbv 3

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Teknisk förvaltning

Fastighetsägarna

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019

2018

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**9 604 709**

**6 091 966**

### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

11 347 310

11 343 436

Finansiella intäkter

159

243

Minskning kortfristiga fordringar

19 075

0

Medlemsinsatser

2 425 000

0

Ökning av kortfristiga skulder

0

1 583 578

**13 791 544**

**12 927 257**

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

18 587 609

8 206 587

Finansiella kostnader

571 089

602 834

Ökning av kortfristiga fordringar

0

64 981

Minskning av långfristiga skulder

511 454

540 111

Minskning av kortfristiga skulder

9 002

0

**19 679 153**

**9 414 514**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**3 717 100**

**9 604 709**

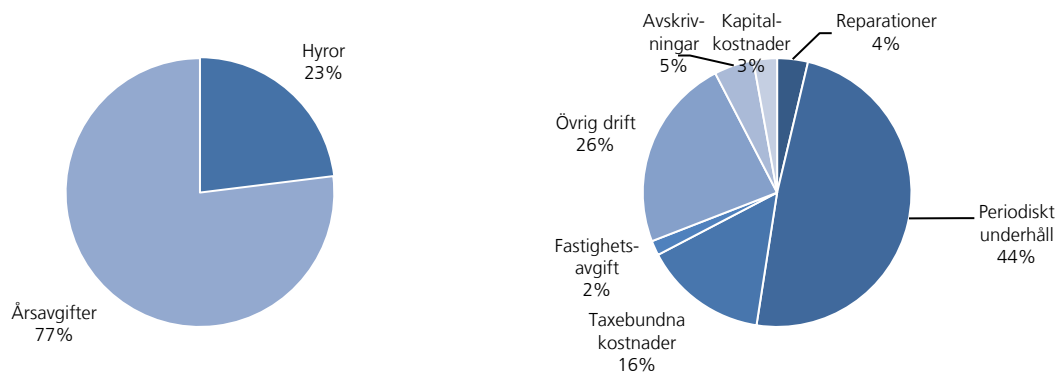
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-5 887 609**

**3 512 743**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tak och fasad har bytts på Nybygget (fbv 54-60). Fasaden visade sig vara i sämre skick än väntat. Stora diagonala sprickor från i stort sett varje hörn av fönster och dörrar gjorde det omöjligt att lägga den tunna slätputs som vi (entreprenören samt Fastighetsägarnas tekniska förvaltning) ursprungligen hade planerat för. Vi blev tvungna att lägga en tjockare puts med ett armeringsnät inputsat för att förhindra framtida sprickbildning.

Projektet var en prövning för de boende i nybygget som blev tvungna att tillbringa sommaren inplastade med ställning runt huset. När taket lades om så installerades solpaneler på taket till Nybygget. Anläggningen har totalt 134 moduler, vilket med standardmoduler på 285 Wt ger en effekt på drygt 38 kWt.

Styrelsen har fortsatt jobba med brandsäkerhetsarbete under året. Vi har anlitat Brandsäkra som har installerat brandvarnare och brandsläckare i samtliga trappuppgångar och källargångar i föreningen. De utför även systematisk brandsäkerhetskontroll regelbundet i föreningen. I samband med brandsäkerhetsbesiktningen upptäcktes att ett antal brandluckor var defekta och behövdes bytas ut. Detta är gjort och översyn av resterande kommer att göras för att planera in byte av dessa.

Vi har haft ett balkongprojekt som innebär att 7 medlemmar har fått nya balkonger installerade under året. Balkongprojektet har enbart omfattat de ställen som redan har balkar monterade sedan det ursprungliga balkongprojektet.

En hyreslägenhet har sålts och vi har nu 16 st hyreslägenheter kvar i föreningen.

Ritningar har tagits fram för de lokaler som enligt omröstning på årsstämma önskas ombilda till bostäder.

Förstudie för byta av elsevis till nybygget är utfört.

Vidare har styrelsen följt kommunens byggplaner i vårt närområde och deltagit på ett antal möten med kommunen och vi har även hållit informationsmöten för föreningens medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 211 st  
Överlåtelser under året: 26 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st  
Upplåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 297  
Tillkommande medlemmar: 34  
Avgående medlemmar: 30  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 301

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	678	665	665
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	983	1 000	974	968
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 798	4 838	4 880	4 904
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	28	26	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	156	156	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	0	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	40	42	106	129
Soliditet (%)	67	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 935	1 562	560	-2 782
Nettoomsättning (tkr)	11 175	11 344	11 073	11 061

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 741 m<sup>2</sup> bostäder och 582 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	134 142 155	375 889	0	133 766 266
Upplåtelseavgifter	26 791 341	2 049 111	0	24 742 230
Fond för yttre underhåll	4 633 043	1 975 000	-800 000	3 458 043
Balkongfond	1 250 413	168 000	0	1 082 413
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>166 816 951</b>	<b>4 568 000</b>	<b>-800 000</b>	<b>163 048 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-21 420 096	-1 975 000	2 361 838	-21 806 934
Årets resultat	-7 195 165	-7 195 165	-1 561 838	1 561 838
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-28 615 262</b>	<b>-9 170 165</b>	<b>800 000</b>	<b>-20 245 096</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>138 201 690</b>	<b>-4 602 165</b>	<b>0</b>	<b>142 803 855</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 195 165
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 445 096
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 975 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-28 615 261</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	4 600 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-24 015 261</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 174 578	11 343 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 730	-180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 179 308</b>	<b>11 343 436</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-15 387 600	-7 317 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 207 518	-638 148
Personalkostnader	Not 6	-252 855	-251 438
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-955 570	-972 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 803 543</b>	<b>-9 179 007</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 624 235</b>	<b>2 164 429</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-571 089	-602 834
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-570 930</b>	<b>-602 591</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 195 165</b>	<b>1 561 838</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 195 165</b>	<b>1 561 838</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	198 944 871	198 106 182
Pågående byggnation	Not 9	0	21 280
Maskiner o inventarier	Not 10	3 111	36 456
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>198 947 982</b>	<b>198 163 919</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>198 947 982</b>	<b>198 163 919</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 679	62 912
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 597 527	7 516 517
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 645 206</b>	<b>7 579 429</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 138 482	2 110 943
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 138 482</b>	<b>2 110 943</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 783 688</b>	<b>9 690 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 731 670</b>	<b>207 854 291</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		160 933 496	158 508 496
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 633 043	3 458 043
Balkongfond		1 250 413	1 082 413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>166 816 951</b>	<b>163 048 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-21 420 096	-21 806 934
Årets resultat		-7 195 165	1 561 838
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-28 615 262</b>	<b>-20 245 096</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>138 201 690</b>	<b>142 803 855</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 269 373	61 197 157
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 269 373</b>	<b>61 197 157</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	957 712	541 382
Leverantörsskulder		801 353	799 765
Skatteskulder		22 485	2 925
Övriga skulder		1 492 295	1 502 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	986 762	1 006 540
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 260 607</b>	<b>3 853 279</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 731 670</b>	<b>207 854 291</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	200 år	200 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Elanläggning	25 år	25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	8 505 505	8 646 590
Årsavgifter - lokaler	7 560	7 560
Hyror bostäder	1 214 517	1 258 709
Hyror lokaler momspliktiga	231 402	216 016
Hyror lokaler	88 952	86 978
Hyror garage/parkering moms	78 361	74 283
Hyror parkering moms	8 400	5 600
Hyror garage moms	0	5 000
Hyror parkering	562 650	569 000
Hyror garage	336 000	330 300
Hyror förråd	79 190	70 952
Serviceavgifter	5 793	3 723
Avgift andrahandsuthyrning	26 925	24 265
Gästlägenhet	29 150	44 800
Öresutjämning	174	-160
	<b>11 174 578</b>	<b>11 343 616</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	4 730	-180
	<b>4 730</b>	<b>-180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	551 525	572 796
	Fastighetsskötsel beställning	105 228	58 871
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 877	91 999
	Fastighetsskötsel gård beställning	182 773	72 428
	Snöröjning/sandning	105 721	189 719
	Städning entreprenad	247 556	244 462
	Städning enligt beställning	4 921	1 599
	Hissbesiktning	10 248	10 293
	Bevakning	2 672	0
	Gemensamma utrymmen	16 069	23 468
	Garage	158 918	91 568
	Sophantering	16 056	13 214
	Gård	50 046	38 796
	Serviceavtal	38 895	35 213
	Förbrukningsmateriel	83 388	109 811
	Störningsjour och larm	2 499	0
	Brandskydd	487 116	0
		<b>2 108 509</b>	<b>1 554 237</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	47 118	10 908
	Brf Lägenheter	13 369	20 339
	Lokaler	40 600	3 600
	Tvättstuga	73 581	118 565
	Sophantering/återvinning	0	24 179
	Källare	37 398	0
	Entré/trapphus	1 077	10 727
	Lås	4 558	18 143
	VVS	29 397	105 079
	Värmeanläggning/undercentral	32 149	0
	Ventilation	6 092	0
	Elinstallationer	80 655	95 161
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 306	0
	Hiss	6 577	0
	Tak	10 097	3 677
	Fasad	31 153	0
	Mark/gård/utemiljö	70 940	82 319
	Garage/parkering	3 534	0
	Vattenskada	248 776	16 613
		<b>739 378</b>	<b>509 311</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	8 066 017	249 320
	Installationer	0	7 106
	VVS	0	10 659
	Stambyte	0	339 075
	Värmeanläggning	0	68 281
	Ventilation	0	49 864
	Hiss	0	77 913
	Balkonger/altaner	0	0
		<b>8 066 017</b>	<b>802 217</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	403 325	403 942
	Värme	2 133 776	2 240 790
	Sophämtning/renhållning	446 031	395 652
	Grovsopor	8 503	12 829
		<b>2 991 635</b>	<b>3 053 213</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring	132 851	123 908	
Självrisk	91 987	0	
Samfällighetsavgift	859 083	899 751	
Kabel-TV	31 987	31 311	
Bredband	4 385	845	
	<b>1 120 293</b>	<b>1 055 815</b>	
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>361 769</b>	<b>342 209</b>	
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>15 387 600</b>	<b>7 317 002</b>	
<hr/>			
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kreditupplysning	3 070	2 297	
Medlemsinformation	0	4 385	
Tele- och datakommunikation	23 124	21 712	
Juridiska åtgärder	42 561	5 759	
Inkassering avgift/hyra	17 850	7 645	
Hysesförluster	530	4	
Revisionsarvode extern revisor	23 561	22 439	
Föreningskostnader	39 483	110 539	
Styrelseomkostnader	0	6 743	
Fritids- och trivselkostnader	2 760	2 148	
Förvaltningsarvode	355 173	166 705	
Administration	73 159	55 094	
Korttidsinventarier	0	11 145	
Konsultarvode	620 799	216 145	
Tidningar facklitteratur	318	318	
Föreningsavgifter	5 130	5 070	
	<b>1 207 518</b>	<b>638 148</b>	
<hr/>			
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
Styrelse och internrevisor	196 900	194 200	
Sociala kostnader	55 955	57 238	
	<b>252 855</b>	<b>251 438</b>	
<hr/>			
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	814 981	814 981	
Elanläggningar	112 200	112 200	
Markanläggning	14 297	14 297	
Markinventarier	0	4 812	
Inventarier	14 092	26 130	
	<b>955 570</b>	<b>972 420</b>	

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	212 560 195	212 560 195
	Nyanskaffningar	1 760 915	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214 321 110</b>	<b>212 560 195</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 454 012	-13 507 722
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 478	-946 290
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 395 490</b>	<b>-14 454 012</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>198 944 871</b>	<b>198 106 182</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 998 912	43 998 912
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	170 492 000	145 475 000
	Taxeringsvärde mark	128 427 000	90 396 000
		<b>298 919 000</b>	<b>235 871 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	294 000 000	232 000 000
	Lokaler	4 919 000	3 871 000
		<b>298 919 000</b>	<b>235 871 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	21 280
		<b>0</b>	<b>21 280</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 706 019	1 706 019
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 706 019</b>	<b>1 706 019</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 669 562	-1 643 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 345	-26 130
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 702 907</b>	<b>-1 669 562</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 112</b>	<b>36 457</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	14 257	22 750
	Klientmedel hos SBC	1 578 618	7 493 767
	Inkasso	4 652	0
		<b>1 597 527</b>	<b>7 516 517</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	3 458 043	1 975 001
	Reservering enligt stadgar	1 975 000	1 975 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-800 000	-491 958
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 633 043</b>	<b>3 458 043</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Nordea	0,847 %	8 462 725	8 882 725	2021-03-22
	Nordea	0,990 %	24 597 927	24 655 381	2021-06-16
	Nordea	0,950 %	19 580 704	19 614 704	2022-03-16
	Nordea	0,900 %	8 585 729	8 585 729	2023-11-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>61 227 085</b>	<b>61 738 539</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-957 712	-541 382	
			<b>60 269 373</b>	<b>61 197 157</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 438 525 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	103 800 000	103 800 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	65 994	92 158
	Avgifter och hyror	920 768	914 815
	Avgifter och hyror	0	-433
		<b>986 762</b>	<b>1 006 540</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har noterat att fastigheternas tak behöver en översyn. Detta arbete pågår. Efter en besiktning har vi även blivit uppmanade att rensa och säkra den bergskil som gränsar på Ikanohuset och deras lekplats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den 15 / 5 2020



Ingrid Paola Maria Brickner Bådholm  
Ordförande



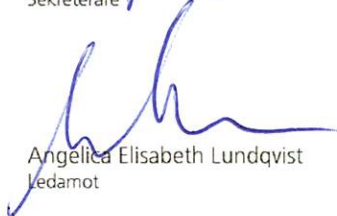
Anna Sofia Lillhannus  
Vice ordförande



Lisa Sofia Ahlström  
Sekreterare



Mats Ivar Jungar  
Kassör



Angelica Elisabeth Lundqvist  
Ledamot



Linn Kristina Neij  
Ledamot



Birgit Ingeborg Oldsberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsred 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Finnberget Sicklaön 37:24 för räkenskapsåret 2019 samt  
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorsred 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 den 20 maj 2020



Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)