
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Sicklaöarna
Org nr: 769622-4232

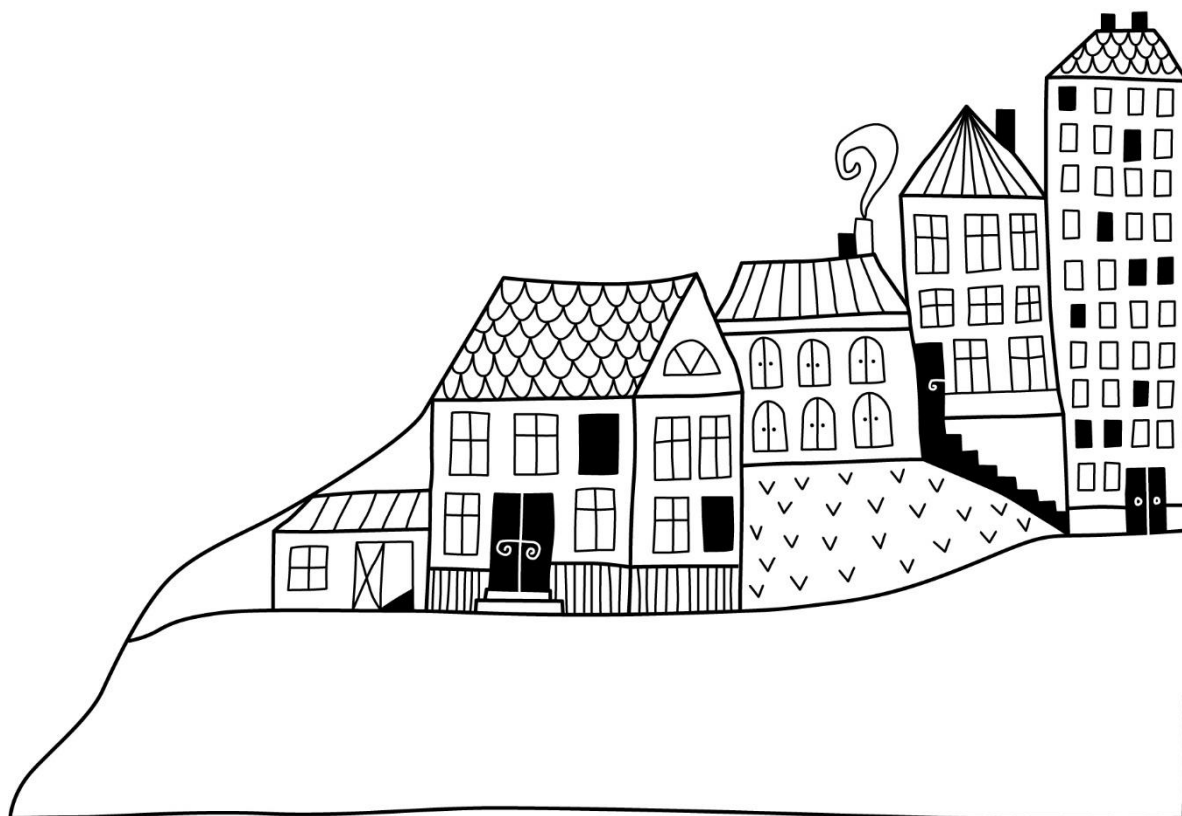


Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Sicklaöarna får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-31.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 814% till 677%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 734 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 149 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nacka Sicklaön 140:7, Nacka Sicklaön 142:1 samt Nacka Sicklaön 143:1 i Nacka kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 175 lägenheter vid verksamhetsårets slut varav 30 hyresrätter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950-1957. Fastigheternas adress är Ekuddsvägen 1,2 samt 4.

Protector försäkring sedan 2017-04-01. Innan dess var fastigheterna försäkrade via Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. kökskåp | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa (inkl. 30 Hyresrätter) |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------|
| 28 | 28 | 1 | 91 | 27 | 175 |

| Hyresrätter | Lokaler | P-platser |
|-------------|---------|-----------|
| 30 | 4 | 102 |

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea: | 11 854 m ² |
| Total bostadsarea: | 10 301 m ² |
| Total lokalarea: | 438 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 211 406 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 170 752 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 444 tkr och planerat underhåll för 733 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens planerade underhåll av fasader och balkonger kommer innebära en omvärdering av föreningens redovisningsprincip och därmed uppdelningen mellan underhåll och standardförbättring kan komma att förändras.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 1 129 tkr per år enligt senaste uppdaterade underhållsplanen per 2014-11-25, som motsvarar en kostnad på 105 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 670 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 467 tkr (43 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 113 tkr (103 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|--|-----------|
| Stambyte | 2012-2013 |
| Hissar | 2015 |
| Ventilation | 2016 |
| Installationer (låssystem, relining dagvatten) | 2018 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------------------|---------|
| Bostäder (ombyggnation hyresrätt) | 277 535 |
| Lokaler (ombyggnation lokal) | 154 750 |
| Stamspolning | 300 994 |

Planerat underhåll

| | År |
|-------------------|------|
| Fasad och balkong | 2020 |
| Tvätt utrustning | 2024 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| Claes Håkansson | Ordförande | Styrelsen | 2021 |
| Rolf Ullberg | Sekreterare | Styrelsen | 2020 |
| Annica Isakovic | Ledamot | Stämman | 2021 |
| Mikael Almkvist | Ledamot | Stämman | 2020 |
| Daniel Melin | Ledamot | Stämman | 2020 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|------------------|---------------------------------------|
| Kjell Andersson | Suppleant | Stämman | 2020 |
| Ulrika Pettersson | Suppleant | Stämman | 2020 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|----------------------------|------------------------|------------------|
| Deloitte | Auktoriserad revisor | Stämman |
| Roger Sacklén | Förtroendevald revisor | Stämman |

| Revisorssuppleanter | Utsedd av |
|----------------------------|------------------|
| Monika Andersson | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|------------------------------|------------------|
| Sara Skinner, sammankallande | Stämman |
| Patrizia Mattiucci | Stämman |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen låtit ombilda och sälja en hyresrätt som nu upplåtits med bostadsrätt. Försäljningen medförde en ökning av föreningens likvida medel.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 200 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

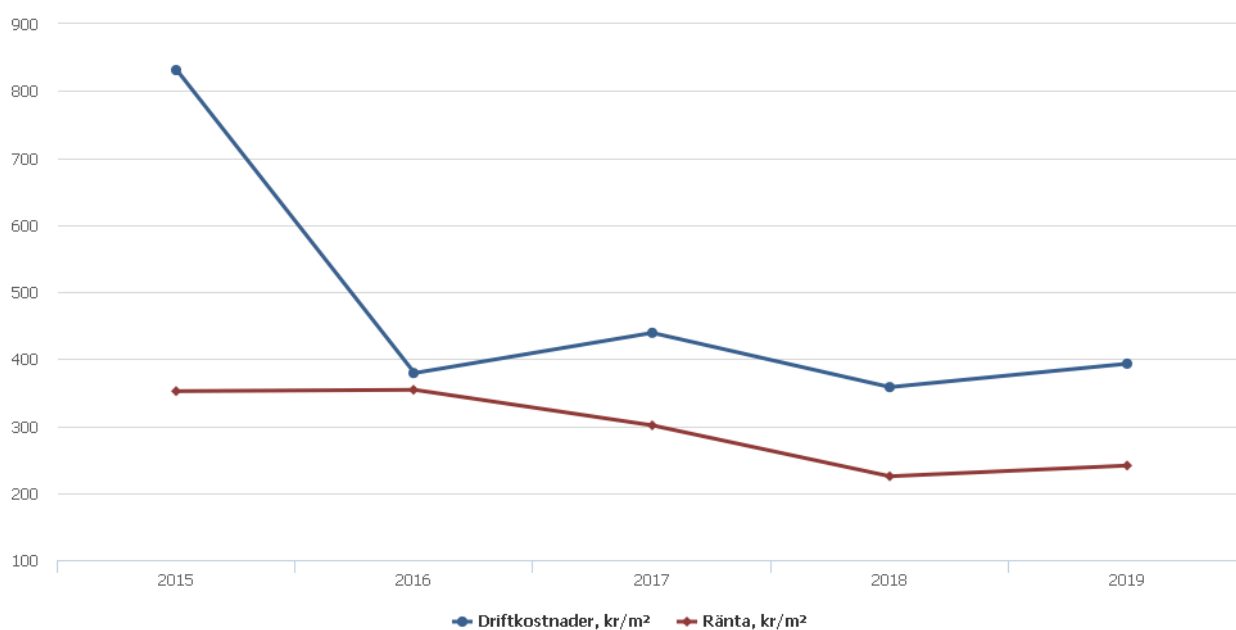
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st) varav en upplåtelse av en bostadsrätt.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 10 579 | 10 813 | 10 771 | 10 473 | 10 277 |
| Resultat efter finansiella poster | -584 | 1 789 | 108 | -308 | -5 626 |
| Soliditet % | 55 | 55 | 54 | 54 | 53 |
| Likviditet % | 677 | 814 | 539 | 601 | 159 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 952 | 932 | 897 | 883 | 850 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 393 | 358 | 439 | 379 | 831 |
| Ränta, kr/m ² | 241 | 225 | 301 | 354 | 352 |
| Lån, kr/m ² | 13 712 | 13 805 | 13 757 | 14 004 | 14 077 |
| Skuldkvot % | 13,56 | 13,45 | 13,65 | 14,38 | 14,46 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 174 003 483 | 18 697 116 | 2 358 650 | -12 626 169 | 1 789 233 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 1 789 233 | -1 789 233 |
| Reservering underhållsfond | | | 1 113 000 | -1 113 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -733 279 | 733 279 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 513 705 | 1 006 295 | | | |
| Årets resultat | | | | | -584 043 |
| Vid årets slut | 174 517 188 | 19 703 411 | 2 738 371 | 11 216 657 | -584 043 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -10 836 935 |
| Årets resultat | -584 043 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 113 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 733 279 |
| Summa | -11 800 699 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 11 800 699

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 579 407 | 10 813 926 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 304 806 | 237 014 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 884 213 | 11 050 940 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 230 537 | -3 857 263 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -2 742 315 | -1 040 183 |
| Personalkostnader | Not 6 | -226 035 | -242 734 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 733 523 | -1 738 988 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 932 409 | -6 879 168 |
| Rörelseresultat | | 1 951 803 | 4 171 772 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 48 | 48 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 54 096 | 36 552 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -2 589 990 | -2 419 138 |
| Summa finansiella poster | | -2 535 846 | -2 382 538 |
| Resultat efter finansiella poster | | -584 043 | 1 789 233 |
| Årets resultat | | -584 043 | 1 789 233 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 313 575 824 | 315 309 347 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 313 575 824 | 315 309 347 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 12 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 313 576 324 | 315 309 847 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 13 | 8 908 | 8 175 |
| Övriga fordringar | Not 14 | 140 485 | 76 545 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 90 223 | 147 522 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 239 616 | 232 242 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 21 110 725 | 18 606 736 |
| Summa kassa och bank | | 21 110 725 | 18 606 736 |
| Summa omsättningstillgångar | | 21 350 341 | 18 838 978 |
| Summa tillgångar | | 334 926 665 | 334 148 825 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 194 220 599 | 192 700 599 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 738 371 | 2 358 650 |
| Summa bundet eget kapital | | 196 958 970 | 195 059 249 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 216 656 | -12 626 169 |
| Årets resultat | | -584 043 | 1 789 233 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 800 699 | -10 836 935 |
| Summa eget kapital | | 185 158 270 | 184 222 313 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 146 613 048 | 147 611 249 |
| Summa långfristiga skulder | | 146 613 048 | 147 611 249 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 996 911 | 995 621 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 231 964 | 319 708 |
| Skatteskulder | Not 19 | 26 616 | 12 178 |
| Övriga skulder | Not 20 | 6 568 | 9 818 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 893 288 | 977 937 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 155 347 | 2 315 262 |
| Summa eget kapital och skulder | | 334 926 665 | 334 148 825 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 7 946 836 | 7 780 127 |
| Hyror, bostäder | 2 246 433 | 2 324 770 |
| Hyror, lokaler | 32 356 | 412 964 |
| Hyror, p-platser | 387 309 | 372 142 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -10 890 | -24 388 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -17 870 | -45 789 |
| Rabatter | -4 767 | -5 900 |
| Summa nettoomsättning | 10 579 407 | 10 813 926 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Kabel-tv-avgifter | 182 816 | 181 428 |
| Övriga avgifter | 22 389 | 23 028 |
| Övriga ersättningar | 36 560 | 24 712 |
| Fakturerade kostnader | 1 620 | 2 160 |
| Återvunna fordringar | 2 857 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 58 564 | 5 686 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 304 806 | 237 014 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Underhåll | -733 279 | -283 591 |
| Reparationer | -444 195 | -474 168 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -203 792 | -186 632 |
| Försäkringspremier | -132 711 | -125 137 |
| Kabel- och digital-TV | -20 434 | -19 981 |
| Återbäring från Riksbyggen | 11 300 | 9 875 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -19 296 | -35 325 |
| Serviceavtal | -83 758 | -70 232 |
| Obligatoriska besiktningar | -5 974 | -9 140 |
| Bevakningskostnader | 0 | -54 778 |
| Snö- och halkbekämpning | -145 857 | -125 339 |
| Statuskontroll | -13 438 | -13 313 |
| Förbrukningsinventarier | -52 399 | -8 186 |
| Vatten | -427 950 | -541 282 |
| Fastighetsel | -250 006 | -190 562 |
| Uppvärmning | -1 196 784 | -1 207 866 |
| Sophantering och återvinning | -200 657 | -131 318 |
| *Förvaltningsarvode drift | -311 308 | -390 288 |
| Summa driftkostnader | -4 230 537 | -3 857 263 |

*Förvaltningsarvode drift avser trädgårdsarbete, yttre- och inre skötsel samt utöver avtal teknisk förvaltning.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -556 566 | -594 390 |
| IT-kostnader | -173 111 | -204 574 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -25 375 | -30 000 |
| Övriga försäljningskostnader | -7 125 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -43 411 | -47 017 |
| Kreditupplysningar | -13 005 | -12 395 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -38 212 | -21 594 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -5 024 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -8 750 | -11 548 |
| Konsultarvoden | -1 740 472 | 0 |
| Bankkostnader | -1 785 | -2 000 |
| Övriga externa kostnader | -129 480 | -116 665 |
| Summa övriga externa kostnader | -2 742 315 | -1 040 183 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Styrelsearvoden | -81 600 | -103 400 |
| Sammanträdesarvoden | -67 200 | -67 900 |
| Övriga ersättningar | -18 500 | -800 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 000 | -8 500 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -2 180 |
| Sociala kostnader | -46 735 | -59 954 |
| Summa personalkostnader | -226 035 | -242 734 |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 564 323 | -1 564 323 |
| Avskrivning Byggnadsinventarier | -57 568 | -57 568 |
| Avskrivning Markanläggningar | -31 865 | -31 865 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -51 823 | -51 823 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -27 944 | -27 944 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | 0 | -5 465 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 733 523 | -1 738 988 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 48 | 48 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 48 | 48 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 53 805 | 36 205 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 291 | 346 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 54 096 | 36 552 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 589 987 | -2 419 059 |
| Övriga räntekostnader | -3 | -79 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 589 990 | -2 419 138 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 231 818 265 | 231 818 265 |
| Mark | 89 022 114 | 89 022 114 |
| Tillkommande utgifter | 2 482 227 | 2 482 227 |
| Anslutningsavgifter | 1 036 455 | 1 036 455 |
| | 324 359 061 | 324 359 061 |
| Årets anskaffningar | | |
| Anslutningsavgift | | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 324 359 061 | 324 359 061 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -8 120 134 | -6 555 811 |
| Tillkommande utgifter | -929 579 | -760 379 |
| | -9 049 713 | -7 316 190 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 564 323 | -1 564 323 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -51 823 | -51 823 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -85 512 | -85 512 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -31 865 | -31 865 |
| | -1 733 523 | -1 733 523 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -10 783 236 | -9 049 713 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 313 914 225 | 315 309 348 |
| Varav | | |
| Byggnader | 222 133 808 | 223 698 131 |
| Mark | 89 022 114 | 89 022 114 |
| Anslutningsavgifter | 932 809 | 880 986 |
| Tillkommande utgifter | 1 315 641 | 1 230 129 |
| Markanläggningar | 509 853 | 477 988 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 207 000 000 | 167 200 000 |
| Lokaler | 4 406 000 | 3 552 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 211 406 000 | 170 752 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>128 054 000</i> | <i>106 706 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>83 352 000</i> | <i>64 046 000</i> |

Not 12 Andra långfristiga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 500 | 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 500 | 500 |

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 8 908 | 8 175 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 8 908 | 8 175 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 76 545 | 76 545 |
| Andra kortfristiga fordringar | 900 | 0 |
| Fordringar hos leverantörer | 63 040 | 0 |
| Summa övriga fordringar | 140 485 | 76 545 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 34 052 | 30 556 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 116 966 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 20 921 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 35 250 | 0 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 90 223 | 147 522 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 19 844 617 | 11 228 855 |
| Transaktionskonto | 1 266 107 | 7 377 881 |
| Summa kassa och bank | 21 110 725 | 18 606 736 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån | 147 609 959 | 148 606 870 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -996 911 | -995 621 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 146 613 048 | 147 611 249 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------|
| SBAB | 0,79 % | 2020-10-14 | 21 600 620,00 | -21 513 709,00 | 86 911,00 | 21 513 709 |
| SBAB | 1,48 % | 2021-01-21 | 13 500 000,00 | -13 500 000,00 | 0,00 | 13 500 000 |
| SBAB | 1,70 % | 2022-01-17 | 18 500 000,00 | -18 100 000,00 | 400 000,00 | 18 100 000 |
| SBAB | 1,36 % | 2023-01-12 | 31 006 250,00 | -30 496 250,00 | 510 000,00 | 30 496 250 |
| SBAB | 1,90 % | 2025-01-17 | 27 000 000,00 | -27 000 000,00 | 0,00 | 27 000 000 |
| SBAB | 2,60 % | 2026-02-19 | 27 000 000,00 | -27 000 000,00 | 0,00 | 27 000 000 |
| SBAB | 2,56 % | 2026-02-19 | 10 000 000,00 | -10 000 000,00 | 0,00 | 10 000 000 |
| Summa | | | 148 606 870,00 | -147 609 959,00 | 996 911,00 | 147 609 959 |

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörskulder | 231 964 | 319 708 |
| Summa leverantörskulder | 231 964 | 319 708 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skatteskulder | 26 616 | 12 178 |
| Summa skatteskulder | 26 616 | 12 178 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder | 1 008 | 0 |
| Skuld för moms | 1 000 | 580 |
| Avräkning hyror och avgifter | 4 560 | 3 780 |
| Clearing | 0 | 5 458 |
| Summa övriga skulder | 6 568 | 9 818 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 19 638 | 24 869 |
| Upplupna räntekostnader | 42 667 | 42 667 |
| Upplupna driftskostnader | 63 647 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 724 514 | 14 574 |
| Upplupna elkostnader | 21 479 | 16 159 |
| Upplupna värmekostnader | 155 093 | 161 048 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 0 | 2 750 |
| Upplupna revisionsarvoden | 24 750 | 20 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 62 500 | 62 500 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 107 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 762 893 | 633 370 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 893 288 | 977 937 |

| Not Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 167 000 000 | 167 000 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes Håkansson

Rolf Ullberg

Annica Isakovic

Mikael Almkvist

Daniel Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Roger Sacklén
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Under 2019 hände följande i vår förening och med våra fastigheter:

- 20 överlåtelser av bostadsrätter genomfördes under 2019.
- Den 8:e september genomfördes en städdag som avslutades med kaffe och kakor.
- Permanent bygglov för förskoleverksamhet i övre lokalen i hus 1 erhöles.
- Förhandling med förskolor om uthyrning av förskolelokaler påbörjades.
- En hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt och sålts av föreningen.
- Styrelsen har bytt förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.
- Stamspolning genomfördes under våren 2019.
- Ny ventilation installerades i övre förskolelokalen i hus 1.
- Nya belysningsarmaturer har monterats vid entréerna och källaringångarna på utsidan.
- Nya belysningsarmaturer ute och inne i förskolelokalerna.
- Ny tvättmaskin i tvättstugan i hus 4
- Tecknat avtal med FMS Bygg AB för renovering av samtliga balkonger i hus 4 samt utbyte av alla fönster och balkongdörrar i alla hus.
- Taken har mats om.
- Installation av värmekabel vid dagvattenrör på taken.
- Utbyte av låsbrickor för samtliga boende påbörjades under hösten.
- Extra årsstämma för beslut om ändrade stagar hölls 2019-10-02.
- Nytt träd planterades utanför hus 1.
- Borttagning av parkslide-växtlighet utanför hus 4.
- Ny leverantör för föreningens hemsida upphandlades.



RB BRF Sicklaöarna

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sicklaöarna i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

