



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Finnberget Sicklaön 37:24





# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

## 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 2021 och 2071.
- 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 2021-02-10 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 Bådholm	Ordförande
Carl Gustaf Christian Andersson	Ledamot
Per Eriksson	Ledamot
Anna Sofia Lillhannus	Ledamot
Hans Krister Moreau	Ledamot
Linn Kristina Neij	Ledamot
Hilda Zollitsch	Ledamot
Karin Elisabet Tomczak	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

### Valberedning

Michael Absalonsen  
Lisa Ahlström  
Henning Müller

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Stockholm Stad Brandförsäkringskontor.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

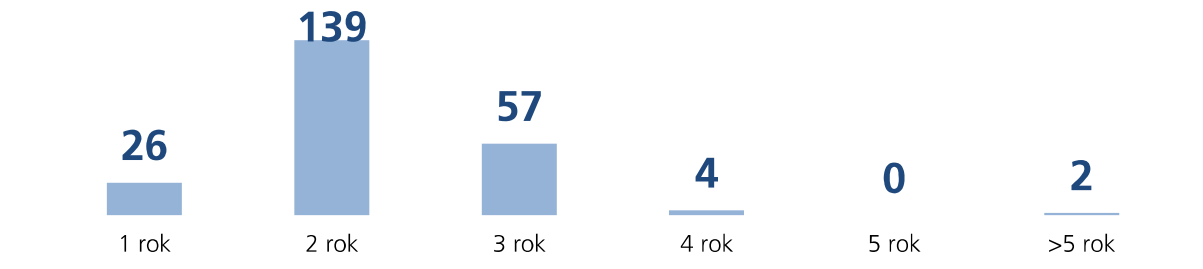
Fastigheten bebyggdes 1948 - 1956 och består av 6 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1991.

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 217 lägenheter med bostadsrätt samt 11 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pizzeria	122 m <sup>2</sup>	2023-03-31
Finnbergets Rör och Svets	30 m <sup>2</sup>	2023-06-01
Svenska UMTS-Nät AB	1 m <sup>2</sup>	2023-01-31
TeliaSonera Sverige AB	1 m <sup>2</sup>	2023-02-29
Lena (inredning)	36 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal / Gästlägenhet	Fbv 40 För uthyrning och nyttjande av brf-medlemmar
Fastighetsskötare/Styrelse	Fbv 4 Kontor och styrelselokal
Ledig lokal	Fbv 22 "Caféet" 64 kvm (prel. ombildning)
Ledig lokal	Fbv 22 "Coffe car" 37 kvm (prel. ombildning)



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades december 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av trefas och IMD	2021 - 2022
Målning av miljöhus	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

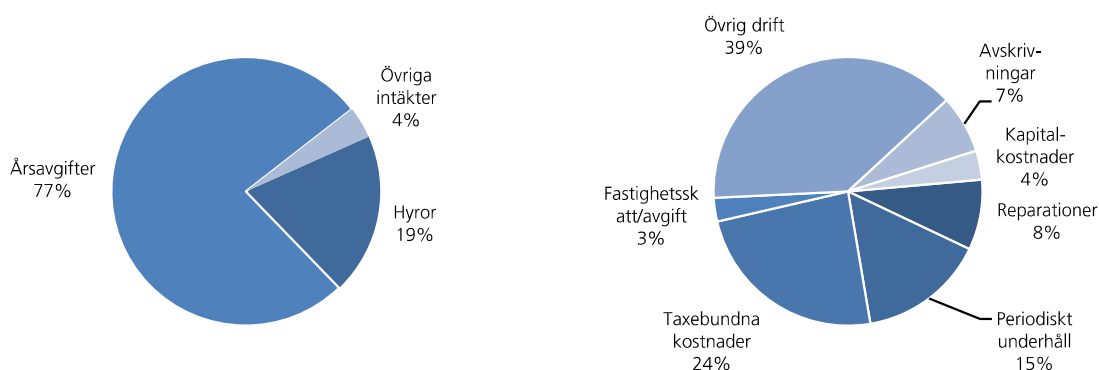
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö AB
Fastighetsskötsel & Snöröjning	Hållbar fastighetstjänst i Stockholm AB

### Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 555 648</b>	<b>3 717 100</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	11 269 986	11 119 138
Finansiella intäkter	646	421
Minskning kortfristiga fordringar	26 328	0
Medlemsinsatser	15 180 000	6 075 000
Balkongfond	180 285	180 542
Kapitaltillskott	574 275	1 628 050
Ökning av kortfristiga skulder	0	674 802
	<b>27 231 520</b>	<b>19 677 953</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 030 126	15 590 844
Finansiella kostnader	469 894	581 183
Ökning av materiella anläggningstillgångar	581 066	165 836
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 198
Minskning av långfristiga skulder	909 840	483 345
Minskning av kortfristiga skulder	1 738 990	0
	<b>15 729 916</b>	<b>16 839 406</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>18 057 253</b>	<b>6 555 648</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>11 501 605</b>	<b>2 838 548</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har präglat även 2021 och flertalet styrelsemöten har genomförts helt eller delvis digitalt. Årsstämman den 9 juni genomfördes i samarbete med SBC digitalt och kombinerades med poströstning.

Styrelsen har via Fastighetsägarna haft stöd av expertis i form av teknisk förvaltare, oberoende besiktningsmän och juridisk konsultation.

### Pågående och genomförda projekt under 2021:

Samtliga projekt och åtgärder har glädjande nog kunnat genomföras utan att föreningen har behövt ta upp nya lån eller höja medlemsavgifterna.

- Elprojekt uppgradering till trefas har inletts under året, och vid årsskiftet 2021-2022 var arbetet slutfört i tre av föreningens fem huskroppar, Nybygget och Fbv 2.
- IMD. Parallellt med uppgraderingen till trefas har föreningen påbörjat införandet av individuell mätning och debitering av el (IMD) med start i två huskroppar från och med december 2021.
- En årlig underhållsbesiktning genomfördes i december 2021 för den årliga uppdateringen av underhållsplanen för 2022 och framåt.
- Gemensamt bredbands- och tv-avtal för föreningens medlemmar har tecknats med Telia (tv) och Halebop (bredband), och har kommit igång under våren 2022.
- En utredning och kring installation av laddstolpar har genomförts, och statligt bidrag har beviljats för installation av ett antal laddstolpar under 2022.
- Ett projekt för installation av elektroniska portlås påbörjades under senhösten 2021, med påbörjan av installation på Varvsgården, Fbv 42-52 under våren 2022.

### Underhåll och renovering under 2021

- Samtliga miljöhus har fått ny tak- och fasadfärg.
- ”Pumpgropen” på Varvsgården: Byte och flytt av avloppspumpen har genomförts i samarbete med Fastighetsägarna. Ytterligare en har installerats Fbv 52 som avlastar den som finns sedan tidigare. Projektet är nu genomfört och avslutat.
- Balkonger: några ytterligare balkonger har monterats inom ramen för det tidigare balkongprojektet.



### Övriga förvaltningsaktiviteter 2021:

- Föreningen har under året sagt upp avtalet med det företag som skött föreningens utemiljö och snöröjning. Dessa sysslor hanteras nu i stället av föreningens fastighetskötare Janne i särskilt avtal.
- Föreningens styrelse har haft regelbundna möten med Nacka kommun om byggplanerna i närområdet.
- Föreningens styrelse har deltagit i möten med Kvarnholmens samfällighetsförening angående föreningens VA-anslutning.
- Tre hyresrätter i föreningen har omvandlats till bostadsrätter och sålts: FBV 3, 34 och 48.
- Föreningen har tre ärenden i Hyresnämnden där beslut väntas vid årsskiftet 2022/2023:
  - Försäljning av cykelrum i Nybygget för att byggas om till bostadsrätt.
  - Altanbygge Fbv 22 i anslutning till lokal som ska byggas om till lägenhet.
  - Altanbygge Fbv 44.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 217 st  
Överlåtelser under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 307  
Tillkommande medlemmar: 34  
Avgående medlemmar: 38  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 303

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	682	669	667	678
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	703	907	983	1 000
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 689	4 760	4 798	4 838
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	31	28	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	140	149	156
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	41	40	42
Soliditet (%)	71	68	68	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 171	-5 997	-7 195	1 562
Nettoomsättning (tkr)	11 108	11 059	11 175	11 344

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	137 785 791	2 475 765	0	135 310 026
Upplåtelseavgifter	44 402 705	12 704 235	0	31 698 470
Kapitaltillskott	2 202 325	574 275	0	1 628 050
Fond för yttre underhåll	1 983 043	1 975 000	-2 000 000	2 008 043
Balkongfond	1 611 240	180 285	0	1 430 955
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>187 985 103</b>	<b>17 909 560</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>172 075 543</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-31 962 317	-1 975 000	-3 997 055	-25 990 262
Årets resultat	-2 170 866	-2 170 866	5 997 055	-5 997 055
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-34 133 183</b>	<b>-4 145 866</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-31 987 317</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>153 851 921</b>	<b>13 763 694</b>	<b>0</b>	<b>140 088 226</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 170 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 987 316
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 975 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-34 133 182</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

1 975 000
<b>-32 158 182</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	11 108 435	11 058 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 551	60 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 269 986</b>	<b>11 119 138</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 379 032	-13 883 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 348 870	-1 407 840
Personalkostnader	Not 6	-302 224	-299 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 478	-944 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 971 604</b>	<b>-16 535 432</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-1 701 618**      **-5 416 293**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 894	-581 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-469 248</b>	<b>-580 762</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-2 170 866**      **-5 997 055**

### ÅRETS RESULTAT

**-2 170 866**      **-5 997 055**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	197 227 751	198 169 230
Pågående byggnation	Not 9	581 066	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>197 808 817</b>	<b>198 169 230</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>197 808 817</b>	<b>198 169 230</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 126	61 330
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	15 180 065	4 246 969
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>15 181 191</b>	<b>4 308 299</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 934 520	2 332 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 934 520</b>	<b>2 332 135</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 115 711</b>	<b>6 640 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 924 528</b>	<b>204 809 664</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 188 496	167 008 496
Kapitaltillskott		2 202 325	1 628 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 983 043	2 008 043
Balkongfond		1 611 240	1 430 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>187 985 103</b>	<b>172 075 543</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-31 962 317	-25 990 262
Årets resultat		-2 170 866	-5 997 055
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-34 133 183</b>	<b>-31 987 317</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>153 851 921</b>	<b>140 088 226</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 270 108	59 903 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 270 108</b>	<b>59 903 740</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 563 792	840 000
Leverantörsskulder		1 148 837	2 836 822
Skatteskulder		35 634	34 289
Övriga skulder		87 530	54 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	966 707	1 052 060
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 802 499</b>	<b>4 817 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 924 528</b>	<b>204 809 664</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	8 700 735	8 524 276
	Årsavgifter - bortfall	0	-555
	Årsavgifter - lokaler	7 560	7 560
	Hyror bostäder	803 974	1 094 065
	Hyror lokaler momspliktiga	202 800	231 684
	Hyror lokaler	90 634	90 383
	Hyror garage/parkering moms	110 215	76 764
	Hyror parkering moms	8 400	8 400
	Hyror parkering	565 950	566 565
	Hyror garage	353 200	353 200
	Hyror förråd	72 918	81 408
	Hyresrabatt	0	-5 790
	Elintäkter	4 695	2 400
	Elintäkter moms	613	0
	Serviceavgifter	6 000	6 000
	Återvunna fordringar ej moms	137 818	0
	Avgift andrahandsuthyrning	12 863	6 701
	Gästlägenhet	29 700	15 750
	Öresutjämning	359	178
		<b>11 108 435</b>	<b>11 058 988</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Övriga erhållna bidrag	85 800	2 888
	Övriga intäkter	75 751	57 262
		<b>161 551</b>	<b>60 150</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	727 080	760 399
	Fastighetsskötsel beställning	121 069	116 346
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	352 889	255 553
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 463	414 737
	Snöröjning/sandning	228 345	73 333
	Städning entreprenad	246 443	245 678
	Städning enligt beställning	27 695	13 612
	Hissbesiktning	13 441	10 707
	Bevakning	0	5 281
	Gemensamma utrymmen	119 793	6 073
	Garage/parkering	109 800	150 185
	Soppantering	12 641	11 164
	Gård	37 553	19 439
	Serviceavtal	45 981	37 882
	Förbrukningsmateriel	208 524	157 267
	Störningsjour och larm	0	2 738
	Brandskydd	67 567	74 721
		<b>2 370 283</b>	<b>2 355 115</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	46 653
	Hyreslägenheter	149 143	0
	Brf Lägenheter	0	31 350
	Lokaler	2 140	8 613
	Gemensamma utrymmen	1 051	0
	Tvättstuga	244 437	75 600
	Entré/trapphus	2 194	16 807
	Lås	23 715	7 480
	Installationer	112 194	0
	VVS	30 908	5 264
	Värmeanläggning/undercentral	2 084	0
	Ventilation	23 298	50 623
	Elinstallationer	125 324	43 665
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 038	10 243
	Bredband	1 334	0
	Hiss	157 649	3 039
	Huskropp utvändigt	0	4 937
	Tak	0	46 879
	Fasad	146 251	265 276
	Fönster	7 244	0
	Balkonger/altaner	1 650	2 784
	Mark/gård/utemiljö	53 168	100 052
	Garage/parkering	57 031	22 046
	Vattenskada	0	41 985
		<b>1 147 853</b>	<b>783 295</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Soppantering/återvinning	263 823	0
	Entré/trapphus	0	123 413
	Stambyte	40 440	0
	Värmeanläggning	205 689	0
	Elinstallationer	1 392 281	259 293
	Bredband	0	105 487
	Hiss	162 058	0
	Fasad	0	5 491 358
	Fönster	0	67 594
	Mark/gård/utemiljö	0	123 787
		<b>2 064 291</b>	<b>6 170 933</b>

**Not 4, forts.**

**Taxebundna kostnader**

El	501 540	442 818
Värme	2 122 901	2 011 248
Sophämtning/renhållning	628 863	578 862
Grovsopor	0	6 487

**3 253 304**      **3 039 416**

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	136 445	132 582
Samfällighetsavgift	981 001	991 750
Kabel-TV	32 686	32 389
Bredband	12 786	4 782

**1 162 918**      **1 161 503**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**380 383**      **373 573**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**10 379 032**      **13 883 834**

**Not 5**

**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

**2021**

**2020**

Kreditupplysning	2 025	3 655
Medlemsinformation	0	4 155
Tele- och datakommunikation	18 943	20 880
Juridiska åtgärder	269 758	325 483
Inkassering avgift/hyra	75 119	14 850
Hysesförluster	0	3 843
Revisionsarvode extern revisor	23 561	23 561
Föreningskostnader	61 591	39 886
Styrelseomkostnader	360	42 896
Studieverksamhet	1 247	0
Förvaltningsarvode	296 633	289 131
Administration	34 638	106 452
Korttidsinventarier	0	43 251
Konsultarvode	558 281	484 174
Tidningar facklitteratur	688	451
Föreningsavgifter	6 025	5 172

**1 348 870**      **1 407 840**

**Not 6**

**PERSONALKOSTNADER**

**2021**

**2020**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	238 000	236 500
Sociala kostnader	64 224	62 669

**302 224**      **299 169**



<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	814 981	814 981
	Förbättringar	112 200	112 200
	Markanläggning	14 297	14 297
	Inventarier	0	3 111
		<b>941 478</b>	<b>944 588</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	214 486 946	214 321 110
	Nyanskaffningar	0	165 836
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>214 486 946</b>	<b>214 486 946</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 317 716	-15 376 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 478	-941 478
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 259 194</b>	<b>-16 317 716</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>197 227 751</b>	<b>198 169 230</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 998 912	43 998 912
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	170 492 000	170 492 000
	Taxeringsvärde mark	128 427 000	128 427 000
		<b>298 919 000</b>	<b>298 919 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	294 000 000	294 000 000
	Lokaler	4 919 000	4 919 000
		<b>298 919 000</b>	<b>298 919 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	581 066	0
		<b>581 066</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	23 629	20 185
	Klientmedel hos SBC	14 072 280	4 223 513
	Inkasso	0	3 271
	Fordringar	33 703	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		<b>15 180 065</b>	<b>4 246 969</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 008 043	4 633 043
	Reservering enligt stadgar	1 975 000	1 975 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 000 000	-4 600 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 983 043</b>	<b>2 008 043</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Nordea	0,470 %	24 464 742	24 534 582	2024-06-19
	Nordea	0,950 %	19 580 704	19 580 704	2022-03-16
	Nordea	0,350 %	7 202 725	8 042 725	2023-03-15
	Nordea	0,900 %	8 585 729	8 585 729	2023-11-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>59 833 900</b>	<b>60 743 740</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 563 792	-840 000	
			<b>39 270 108</b>	<b>59 903 740</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 918 460 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	103 800 000	103 800 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	18 570	14 669
	Sociala avgifter	5 757	4 609
	Ränta	17 514	64 314
	Avgifter och hyror	924 866	968 468
		<b>966 707</b>	<b>1 052 060</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Tvättstugorna Fbv 28 och Fbv 42 har renoverats.
- Utrymning av pannrummet Fbv 3 har påbörjats för att skapa ett nytt cykelrum enligt tidigare stämmobeslut.
- Sandlådor och gungor har beställts till lekplatser på varvsgården och lilla gården.
- Ett avtal har tecknats med Störningsjouren om att hantera klagomål om störningar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

NACKA den / 2022

Ingrid Bådholm  
Ordförande

Carl Gustaf Christian Andersson  
Ledamot

Per Eriksson  
Ledamot

Anna Sofia Lillhannus  
Ledamot

Hans Krister Moreau  
Ledamot

Linn Kristina Neij  
Ledamot

Hilda Zollitsch  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt 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  
revisionsssed 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 2021 samt  
av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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 / 2022

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)