

Kallelse till årsstämman 2024 för Brf Sicklahus

Stämman äger rum onsdagen den 29 maj 2024 kl. 18:00

Plats: Dieselverkstaden, Lilla scenen, Marcusplatsen 17.

Innehållsförteckning:

- Dagordning
- Årsredovisning 2023 med Verksamhetsberättelse och Revisionsberättelse
- Redogörelse av tidigare års motioner
- Verksamhetsplan 2024
- Budget 2024
- Styrelsens förslag till arvode för styrelsen och revisorer
- Valberedningens förslag till val av ledamöter och internrevisorer
- Styrelsens förslag till nya stadgar för Brf Sicklahus
- Styrelsens förslag till överenskommelse i ledningsrättsärende
- Styrelsens förslag om:
 - o arvode till valberedningen,
 - o extra arvode för upphandling och bevakning av investeringsprojekt,
 - o ersättning för tillfälligt energiuppdrag
- Inkomna motioner 2024 och styrelsens förslag till beslut

Vi ber alla att läsa igenom bifogat material i förväg. Har du några frågor, kontakta oss på styrelsen@sicklahus.se.

Efter stämman ges tid för att ta upp gemensamma frågor som gäller bostadsrättsföreningen. Frågor som endast berör enskild bostadsrättshavare tar styrelsen emot efter överenskommelse med berörd medlem.

Välkomna!

Styrelsen i Brf Sicklahus

Kallelse och dagordning föreningsstämman 2024

Härmed kallas medlemmarna i BRF Sicklahus till föreningsstämma.

Plats: Lilla scenen, Dieselverkstaden, Marcusplatsen 17, Nacka **Tid:** onsdag den 29 maj 2024, kl.18.00.

Dagordning

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Godkännande av dagordningen
- §3 Val av ordförande för stämman
- §4 Val av sekreterare för stämman
- §5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare för stämman
- §6 Beslut om stämman funnits behörigt utlyst
- §7 Röstlängden fastslås
- §8 Ekonomi och verksamhet 2023
 - A. Föredragning av årsredovisningen för 2023
 - B. Redovisning av verksamhetsberättelse 2023
 - C. Redovisning av motioner från årsstämman 2023
- §9 Föredragning av revisionsberättelsen
- §10 Fastställande av balans- och resultaträkning
- §11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- §12 Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
- §13 Beslut om styrelsens och revisorers arvode under nästkommande verksamhetsår
 - A. Styrelsens förslag om styrelsens och revisorers arvode under nästkommande verksamhetsår
- §14 Ekonomi och verksamhet 2024
 - A. Föredragning av verksamhetsplan 2024
 - B. Föredragning av budget 2024
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt internrevisor, revisorssuppleant och extern revisor
 - A. Val av två ordinarie ledamöter för två år. Avgående Gershon Geffen, Cecilia Hellner
 - B. Val av tre styrelsesuppleanter för ett år. Avgående Henrik Almroth, Ted Burk och Bengt Rejhed
 - C. Val av en internrevisor för ett år. Avgående Kajsa Kard
 - D. Val av en internrevisorssuppleant för ett år. Avgående Sara Lodén
 - E. Val av extern revisor för ett år. Avgående Christina Gotting
- §16 Val av valberedning
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
 - A. Förslag till nya stadgar för Brf Sicklahus
 - B. Förslag rörande överenskommelse om ledningsrätt
 - C. Förslag om arvode till valberedningens ledamöter
 - D. Förslag om extra arvode för upphandling och bevakning av renoveringsprojekt under juni 2024 – maj 2025
 - E. Förslag om ersättning för tillfälligt energiuppdrag under juni 2024 – december 2024
- §18 Inkomna motioner (se sammanställning med styrelsens förslag till beslut)
- §19 Avslutning av stämman

Årsredovisning 2023

Brf Sicklahus



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	2021-05-30
Gershon Geffen	Vice ordf.	2020-05-30
Cecilia Hellner	Vice ordf.	2020-05-30
Frida Lenholm	Sekreterare	2023-05-29
Inger Frestadius	Ledamot	2023-05-29
Henrik Almroth	Suppleant	2023-05-30
Ted Burk	Suppleant	2023-05-30
Bengt Rejhed	Suppleant	2023-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gershon Geffen, Cecilia Hellner, Henrik Almroth, Theodore Burk och Bengt Rejhed.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Kajsa Kard med Sara Lodén som suppleant valda av föreningen, samt utsedd revisor Christina Gotting hos Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen SS 25 (sammanställande), Annika Huldin SS 49, och Karin Bernersson SS 80 valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2023 höjts med 5%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de närmaste 50 åren. Föreningen har genom HSB ekonomiska förvaltning tagit fram en Verksamhetsanalys som med underhållsplanen används för planeringen av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Från 2024-01-01 höjs avgiften med 10 %.

A. Förvaltning

1. Ekonomiskt förvaltningsavtal med HSB Stockholm har förlängts till 2024-12-31.
2. Nytt avtal för teknisk förvaltning med Fastighetsägarna Service Stockholm AB har upphandlats. Avtalet trädde i kraft 1 oktober 2023.
3. Fastighetsskötsel utfördes av Rubin AB fram till 30 september 2023. Från och med den 1 oktober utförs fastighetsskötsel av Fastighetsägarna Service Stockholm AB enligt ett nytt avtal som upphandlades i början av året.

D. Planerat underhåll

1. Startat arbetet med att kartlägga alla avlopps- och dagvattenledningar och ingående vattenledningar. Utfört filmning och spolning fram till där kommunen ansvarar.
2. Renovering av dagvatten- och avloppsledning på gården Sickla strand 70 – 86.
3. Förbyggande renoveringsarbeten av fasad på Atlasvägen 61 har genomförts med skylift.
4. Radonmätning av fastigheterna på Sickla strand har påbörjats. Beräknas vara klart våren 2024.

E. Löpande underhåll och Övriga åtgärder

1. Löpande underhåll på hyreslägenheter har utförts.
2. Renoverat entréernas stenläggning och byte av skrapgaller utomhus på Sickla strand 70 – 86.
3. Lokal på Atlasvägen 4 åtgärdats utifrån besiktning. Hissen på Atlasvägen 4 har renoverats.
4. Förbättrat skyltning av en del infarter och parkeringar.
5. Kontroller av tillstånd för andrahandsuthyrning för att förhindra olovlig uthyrning.
6. Fortsatt arbete med att inventera förråd för att skapa flera förråd att hyra ut.
7. Omförhandlat hyror på lokaler.
8. Ökat möjligheterna till källsortering både av miljöskäl och för att sänka föreningens kostnader.
9. Samlat källsorteringen på Sickla strand 27–39, Sickla strand 47–59 och Sickla strand 70–86 samt Atlasvägen 61 i de större soprummen som då blir miljörum.
10. Soprummen omgjorda till cykelförråd på Sickla strand 27–39, Sickla strand 47–59 och Sickla strand 70–86.
11. Renoveringsarbeten på uthyrda lokalen Sickla strand 21.
12. Övre delen av den inaktiva skorstenen på Atlasvägen 61 har renoverats.
13. Byggt om förråd till cykelförvaring på Sickla strand 61/67.
14. Installerat kompletterande belysning på parkeringen Sickla strand 72–74.
15. Startat arbetat med att ta fram regler för att införa rutin med Lägenhetssyn vid överlåtelse av bostadsrätter.
16. Rengjort källarventiler på Sickla strand.
17. Installation ventilation (mixer) i alla tvättstugor.
18. Bytt huvar för avluftningsrören på tak och åtgärdat tätningar på taken Sickla strand.
19. Genomfört besiktning av brandskydd av lokaler och allmänna ytor.
20. Försäljning av lägenhet på Sickla strand 51 som har byggts om från lokal till lägenhet.
21. Genomfört arbete med IT-stöd för styrelsearbetet.
22. Startat förhandling för att teckna om befintliga lån samt teckna nya lån.
23. Gjort en översyn av föreningens stadgar bland annat på grund av de lagändringar som trädde i kraft 1 jan 2023. Förslag till ändrade stadgar läggs fram vid föreningsstämma och extra stämma 2024.
24. Utarbetat nya rutiner och regler för uthyrning av P-platser.
25. Löpande underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
26. Startat arbetet utifrån motionen om att anlägga ängsytor för att främja pollinerande insekter.
27. Genomfört ändrade regler för tvättstuga utifrån motionen stämman 2023.
28. Startat arbetet utifrån motionen om att undersöka alternativ för bokningssystem för tvättstuga, till exempel om vi ska införa tavlor med nycklar.
29. Medverkat till att Trafikverket har fått tillträde till lägenheter i fastigheten Sickla strand 7 – 43 för att kunna utföra bullermätningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåts och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 405 och under året har det tillkommit 30 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 406.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	216	220	208	133
Skuldsättning, kr/kvm	2 131	2 104	1 630	1 623	1 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 529	2 529	1 963	1 963	2 136
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	251	157	140	135	178
Årsavgifter, kr/kvm	599	572	520	520	492
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	67	67	68	67
Totala intäkter, kr/kvm	781	685	642	632	608
Nettoomsättning, tkr	15 243	14 327	13 379	13 226	12 708
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	-864	457	1 429	534
Soliditet, %	55	53	61	60	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 318 082
Årets resultat, kr	140 384
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 000 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 177 698

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 177 698
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	71 647 547	74 024 902
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	57 061	133 639
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	19 050 611	11 028 473
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 755 220	85 187 013
Summa Anläggningstillgångar		90 755 220	85 187 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 122	43 849
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 701 454	13 556 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	323 556	328 519
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 030 133	13 929 324

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	14 318 011	4 413 278
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 318 011	4 413 278
Summa Omsättningstillgångar		19 348 144	18 342 602

Summa Tillgångar

110 103 363 **103 529 615**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förelseresultat	798 922	-617 326
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 297 669	2 341 056
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 297 669	2 341 056
Erhållen ränta	240 190	5 129
Erlagd ränta	-847 333	-246 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 489 448	1 481 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	76 428	-50 578
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 719 341	1 585 691
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 795 769	1 535 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 285 217	3 016 984
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 865 876	-10 059 982
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 865 876	-10 059 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 662 628	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	10 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 662 628	10 000 000
Årets kassaflöde	1 081 969	2 957 002
Likvida medel vid årets början	17 827 845	14 870 844
Likvida medel vid årets slut	18 909 814	17 827 845

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 424 492	9 898 287
	Hyror bostäder	939 399	900 993
	Hyror lokaler	2 792 137	2 517 095
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 048 750	914 900
	Hyror övrigt	90 300	73 282
	Övriga primära intäkter	108 298	116 184
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	15 403 376	14 420 741
	Avgiftsbortfall	-141 700	-92 050
	Hysesbortfall	-18 339	-2 118
	<i>Summa</i>	-160 039	-94 168
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	15 243 337	14 326 573
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	779 407	0
	Övriga sekundära intäkter	96 648	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	876 055	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-836 134	-1 161 095
	Snö och halk-bekämpning	-404 949	-259 462
	Reparationer	-1 264 585	-941 389
	Planerat underhåll	-1 817 002	-3 043 192
	Försäkringsskador	-120 728	-423 800
	El	-3 765 225	-1 978 605
	Vatten	-1 419 639	-1 301 244
	Sophämtning	-552 772	-763 759
	Fastighetsförsäkring	-246 307	-232 852
	Kabel-TV och bredband	-384 660	-383 435
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-806 440	-782 047
	Förvaltningsavtalskostnader	-355 206	-452 679
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 973 647	-11 723 559

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 967 968	97 736 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	575 586	575 586
	Årets investeringar	0	3 231 968
	Årets försäljningar/utrangeringar	-670 059	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	109 919 495	110 589 554
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 564 652	-34 343 486
	Årets avskrivningar	-2 221 092	-2 221 166
	Återförda avskrivningar	1 027 594	0
	Omklassificeringar	-513 798	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-38 271 948	-36 564 652
	Utgående redovisat värde	71 647 547	74 024 902
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	21 940 000	21 940 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	225 000 000	225 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 445 000	9 445 000
	Summa	462 385 000	462 385 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	56 466 400	56 466 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	56 466 400	56 466 400
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 498	1 180 498
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 498	1 180 498
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 046 860	-926 970
	Årets avskrivningar	-76 577	-119 889
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-1 123 437	-1 046 860
	Utgående redovisat värde	57 061	133 639

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,56%	2024-04-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
Swedbank	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
			44 000 000	0
Långfristig del			39 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 000 000	
Kortfristig del			5 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,22%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,56%	2024-04-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	10 000 000	0
Swedbank	3,78%	2025-12-22	8 000 000	0
Swedbank	3,07%	2026-12-22	8 000 000	0
			44 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 000 000	
Kortfristig del			5 000 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skulder		
Depositioner	81 750	81 750
Källskatt	47 800	51 100
Övriga kortfristiga skulder	43 265	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	172 815	132 850



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sicklahus
Org nr 716418-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



Revisorns ansvar

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

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

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

Stockholm dag för digital signering

Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

Kajsa Kard
Medlem och av föreningen
vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Dagordningspunkt §13: Förslag om styrelsens och revisorers arvode under nästkommande verksamhetsår

Styrelsen för Brf Sicklahus inkommer med följande förslag att besluta på 2024 års stämma

1. Förslag att justera styrelsens arvode från och med budgetåret 2025

Bakgrund:

Styrelsen i Brf Sicklahus har sedan 2018, efter beslut av årsstämman, erhållit ett arvode om 250 000 kronor per verksamhetsår, att fördela mellan ledamöter och suppleanter. Det är vid ett protokollfört styrelsemöte som beslut tas om fördelningen mellan ledamöterna och suppleanter. Fördelningen tar utgångspunkt i den insats som har utförts av respektive ledamot. Arvodet utbetalas i två delar: en gång på hösten och en gång på våren, innan stämman.

Förslag från styrelsen:

Förslaget är att den totala summan om 250 000 kronor, som fastslogs år 2018, höjs till 315 000 kronor att fördelas av styrelsen till ledamöter och suppleanter. Höjningen ska träda i kraft från och med våren 2025. Det arvode som betalas ut hösten 2024 är oförändrat.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

Att stämman beslutar att från och med våren 2025 höja arvodet för styrelsens ledamöter och suppleanter från 250 000 kronor till 315 000 kronor per budgetår, enligt ovanstående förslag. För verksamhetsåret 2024/25 föreslås stämman besluta om ett arvode till styrelsen på 282 500 kronor.

2. Förslag att justera internrevisorernas arvode från och med budgetåret 2025

Bakgrund:

Föreningens internrevisor och har sedan 2018 erhållit ett arvode per budgetår om 26 000 kronor fördelat om 20 000 kronor för ordinarie internrevisor och 6000 kronor för suppleant.

Förslag från styrelsen:

Styrelsen föreslår att det totala arvodet till intern revisorerna om 26 000 kronor som fastslog år 2018 till höjs till 35 000 kronor att fördelas om 25 000 kronor för internrevisor och 10 000 kronor för internrevisorsuppleant. Höjningen ska träda i kraft from våren 2025. Det innebär att arvodet som betalas ut hösten 2024 är oförändrat.

Styrelsen föreslår stämman att besluta:

Att stämman beslutar att från och med 2025 höja arvodet för föreningens internrevisorer från 26 000 kronor till 35 000 kronor per budgetår år, enligt ovanstående förslag. För verksamhetsåret 2024/25 föreslås stämman besluta om ett arvode till revisorerna på 30 500 kronor.

Verksamhetsplan 2024 för Brf Sicklahus

Organisationsnummer 716418–7184

1. Förvaltning

- a. Ekonomisk förvaltning utförs av HSB Stockholm.
- b. Teknisk förvaltning utförs av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- c. Fastighetsskötsel utförs av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- d. Trädgårdsskötsel och vinterhållning utförs av företaget HABITEK.
- e. VVS-arbete utförs av PO Eriksson rör.
- f. Elarbete utförs av Solna Bygg och elinstallationer.
- g. Prudentia AB utför service på ventilationssystemet.
- h. Byggkonsult är BYGGFAB för rådgivning, analys, upphandling och byggledning för kommande större renoveringar och byggnationer.

2. Underhållsplan och upphandling samt större projekt

- a. Uppdatera underhållsplanen med hjälp av inhyrd konsult. Detaljerade handlingsplaner och budgetar för de närmaste 10 åren och övergripande för 50 år.
- b. Upprättande av Verksamhetsanalys och finansplan upphandlad genom HSB. Genomfört 2022 och 2023, uppdateras hösten 2024. Presenteras för medlemmarna under infomöten och på hemsidan.
- c. Ta upp nya lån för att finansiera byggprojekten utifrån upprättad likviditetsplan.
- d. Fasad- och balkongrenoveringen på Sickla strand 70 – 86 pågår hela året 2024.
- e. Altanen på restaurangen ska renoveras i samband med fasadrenoveringen.
- f. Framtagande av upphandlingsunderlag och ansökan om bygglov för balkong- och fasadrenovering Sickla strand 45 – 59.
- g. Upphandling av balkong- och fasadrenovering på fastigheten Sickla strand 45 – 59.
- h. Slutföra dräneringen av Sickla strand 45 – 59 med trappor, räcken och gångvägar samt återfyllning. Rabatter och gräsytor slutförs när fasader och balkonger är klara.
- i. Starta dräneringsarbetena på Sickla strand 5 – 43 av de östra, västra och norra gavlarna. Gångar och trappor ska läggas om för att underlätta för gående. Räcken byts.
- j. Fälla träd på baksidan Sickla strand 13 som står i vägen för dräneringsarbetet.

6. Övriga åtgärder

- a. Fortsatt arbete med att inventera och märka förråd.
- b. Uppdatera och omförhandla avtal på uthyrda lokaler.
- c. Omarbeta föreningens stadgar i ljuset av bland annat de lagändringar som trädde i kraft 1 jan 2023. Presentera och föreslå ändringar inför föreningsstämman 2024 och vid extra stämma.
- d. Utveckla IT-stödet för styrelsearbetet ska fortgå med hjälp av bland annat Microsoft Teams.
- e. Införa riktlinje för hur vi behandlar personuppgifter enligt GDPR i föreningen.
- f. Utveckla föreningens hemsida gällande både innehåll och upplägg.
- g. Genomföra miljöåtgärder av planteringar och gräsytor utifrån beslut på stämman 2023.
- h. Genomföra gemensam trivsel- och städdag under våren 2024.
- i. Fortsätta dialog med Trafikverket om bullerdämpande åtgärder på Sickla strand 7 – 43.
- j. Förhandla hyreslägenheternas hyror genom branschorganisationen Fastighetsägarna.
- k. Införa rutin med Lägenhetssyn vid överlåtelse (försäljning) av bostadsrätter.
- l. Fortsätta arbetet med att utreda alternativa bokningssystem för tvättstugor enligt motion till stämman 2023.
- m. Ta fram en vägledning (kod) som hjälpmedel för effektiv styrning av styrelsens och valberedningens arbete. Den ska komplettera lagstiftning, stadgar och andra regler.


Styrelsen Brf Sicklahus

Nacka den 17 april 2024


Inger Frestadius


Gershon Geffen


Cecilia Hellner


Frida Lenholm


Erk Rådström

Dagordningspunkt §15

Valberedningens förslag

A: Val av två ordinarie styrelseledamöter för två år

Avgående: Gershon Geffen och Cecilia Hellner

Ny ledamot: Robert Juhlin

Omval: Cecilia Hellner

B. Val av styrelsesuppleanter för ett år:

Avgående: Henrik Almroth, Ted Burk, Bengt Rejhed

Omval: Henrik Almroth, Ted Burk, Bengt Rejhed

C. Val av internrevisor

Avgående: Kajsa Kard

Nyval: Christel Sletmo

D. Val av internrevisorssuppleant

Avgående: Sara Lodén

Nyval: Sandra Backman

Dagordningspunkt §17 A

Förslag från styrelsen om ändrade Stadgar för Brf Sicklahus

Styrelsen i Brf Sicklahus lägger här fram förslag till uppdaterade stadgar för föreningen för beslut på föreningsstämman den 29 maj 2024. Förslaget bifogas.

Förslag till beslut

- Stämman godkänner förslaget till nya stadgar för Brf Sicklahus.
- Stämman uppdrar åt styrelsen att lägga fram stadgeförslaget vid en extra stämma senast hösten 2024 så att de nya stadgarna blir giltiga.

Bakgrund och syfte

Föreningens stadgar antogs i samband med att föreningen bildades 1984. Beslut om ändringar har fattats vid ett flertal tillfällen sedan dess, senast 2018. Nuvarande föreningsstadgar finns på föreningens hemsida, www.sicklahus.se.

Det finns flera skäl till att styrelsen nu föreslår ändringar av föreningens stadgar:

- Stadgarna behöver anpassas till aktuell lagstiftning för bostadsrättsföreningar. Det är framför allt bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar som styr föreningens verksamhet.
- Styrelsen vill också ta tillfället i akt och modernisera stadgarna för att underlätta läsningen.

Så här fattas beslut om att ändra föreningens stadgar

Ett beslut om antagande av nya föreningsstadgar måste fattas av föreningsstämman. Ett beslut om stadgeändring är giltigt om det har fattats vid två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den första stämman fattas beslutet med enkel majoritet, dvs. minst hälften av de röstande går med på beslutet. Vid den senare stämman föreskrivs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet.

Styrelsen lägger fram stadgeförslaget för beslut på ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2024. Styrelsen kommer att ta upp stadgeförslaget för beslut en andra gång vid en extra stämma i september 2024.

Kontakta oss gärna i förväg om du har några frågor

Kontakta styrelsen gärna styrelsen i förväg om du har några frågor om stadgeförslaget styrelsen@sicklahus.se Det underlättar våra förberedelser.

Förslag till nya
STADGAR
Bostadsrättsföreningen
Sicklahus



Företagsnamn, säte och ändamål

1 § Företagsnamn och säte

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Sicklahus. Föreningens organisationsnummer är 716418-7184.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

2 § 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.

Föreningen ska i sin verksamhet verka för hållbar utveckling och främja en hälsosam och god miljö exempelvis avseende energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

3 § Ansökan om medlemskap

Fråga om att bevilja medlemskap i föreningen avgörs av styrelsen. Styrelsen ska i sin prövning följa bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Ansökan om medlemskap i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap.

Om medlemskap beviljas, ska, om styrelsen inte beslutar något annat, medlemskapet gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska beviljat medlemskap gälla från dagen för styrelsens beslut.

Om överprövning av styrelsens beslut om vägrat medlemskap finns särskilda regler i bostadsrättslagen.

Föreningen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

4 § Rätt till medlemskap

Medlemskap kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse från föreningen eller övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om villkoren i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

5 § Medlemskap för fysisk person

Om en fysisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet inte har för avsikt att bosätta sig permanent i lägenheten har föreningen rätt att neka medlemskap.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller maka får maken eller maken inte nekas medlemskap. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

6 § Medlemskap för juridisk person

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, som inte är avsedd för fritidsändamål, får nekas medlemskap i föreningen.

Panträttshavares förvärv

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Dödsbos utövande av bostadsrätten

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

13 § Bodelning, arv, testamente m.m.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

14 § Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

Insats och avgifter

15 § Årsavgift och insats

Varje bostadsrättshavare ska betala årsavgift till föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande verksamhet samt de i 47 § angivna avsättningarna. Årsavgiften fastställs av styrelsen och ska fördelas mellan bostadsrätterna i förhållande till deras andelstal.

Andelstal fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av befintligt andelstal som innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska fattas på en föreningsstämma. Ett sådant beslut blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, renhållning och el kan erläggas efter förbrukning. Ingående ersättning för informationsöverföring kan erläggas efter förbrukning eller med lika belopp per lägenhet.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

Insats för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av insats fattas på en föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- i. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- j. vattenlås och golvvärme inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k. varmvattenberedare,
- l. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- m. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,
- n. eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
- o. rengöring av ventilationsdon,
- p. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- q. brandvarnare,
- r. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Skötselavvisningar för lägenhetskomplement

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Detta gäller oavsett om ytan är upplåten med bostadsrätt eller inte.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

18 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d. målning av fönster och fönsterdörr inklusive målning mellan fönsterbåge, dock med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr; utbyte av fönster och fönsterdörr,
- e. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn), samt rökgasfläkt,
- f. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,

19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

25 § Tillträde till lägenheten

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller om bostadsrätten ska tvångsförsäljas, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan föreningen begära särskild handräckning hos Kronofogden.

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten

26 § Användning i strid med lägenhetens ändamål

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

27 § Störningar m.m.

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av

1. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
3. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Föregående stycke gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

28 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet ska tidsbegränsas.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

10. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 24 §.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4, 6–8 eller 10 får inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i p 10 inte ske om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 28 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

Föreningsfrågor

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Styrelsen ska föra förteckning över föreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

Styrelse, revisorer och valberedning

33 § Styrelseledamöter

Styrelsen består av minst fyra och högst åtta ledamöter och ingen eller högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för en mandattid om ett eller två år.

Styrelseledamot och suppleant ska vara medlem i föreningen eller make eller sambo till en bostadsrättshavare i föreningen.

Styrelseuppdrag upphör vid slutet av den ordinarie föreningsstämmans det år mandattiden löper ut. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om.

34 § Konstituering och styrelsebeslut

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, krävs enighet om besluten.

35 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan även utse högst fyra styrelseledamöter som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

föreningsstämman sker fysiskt ska den hålla på den ort där styrelsen har sitt säte.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Styrelsen är skyldig att kalla till ordinarie eller extra föreningsstämma när sådan ska hållas.

41 § Digital föreningsstämma

Föreningsstämma får hållas helt digitalt om styrelsen så meddelar.

I kallelsen till digital föreningsstämma ska det, utöver vad som anges i 43 § och 44 §, framgå hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och rösta vid föreningsstämman. Kallelsen får hänvisa till föreningens hemsida för information kring deltagande och röstandet vid föreningsstämman.

Vid digital föreningsstämma kan föreningsstämman kommas att avhöras av utomstående. Utomstående som inte är anmäld som biträde eller ombud har ingen röst- eller talerätt vid stämman.

42 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

43 § Kallelse och andra meddelanden till medlemmarna

Kallelse till föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Samma kallelsetider gäller om stämman ska behandla en fråga om ändring av stadgarna.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska

tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller e-post. Kallelse eller meddelande med brev eller e-post ska skickas till den adress som medlem uppgett. Om medlem som inte bor i huset begärt det, ska kallelse skickas med post eller e-post till uppgiven post- eller e-postadress.

Vid vissa enligt lag särskilda frågor ska kallelse ske med post eller e-post på i lagen angivet sätt.

Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Om föreningsstämman ska fatta beslut om stadgeändring ska ändringen framgå av kallelsen eller stadgeförslaget bifogas.

44 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

49 § Föreningens tillgångar vid upplösning

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

50 § Lagstiftning

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

51 § Ordningsregler

För föreningen gällande ordningsregler äger styrelsen besluta om. Styrelsen uppdaterar ordningsreglerna löpande på föreningens hemsida.

Dagordningspunkt § 17 B

Förslag från Brf Sicklahus styrelse till årsstämman 2024

Överenskommelse om ledningsrätt

Den ledning som i dag är befintlig starkströmsledning, till förmån för Erstavik 25:3, och belastar Sickla ön 263:1, är en 36kV jordkabel med tillhörande anordningar som behövs för dess ändamål.

För ledningen upplåts ett 2 meter brett område med ledningen huvudsakligen i mitten. Ledningens sträckning framgår i kartskiss, se blåmarkerat område.

Denna ledning som omfattas av ledningsrätten ska inte längre höra till den fastighet på vilken ledningen är belägen (Sickla ön 263:1), utan äganderätten ska övergå till ledningshavarens fastighet (Erstavik 25:3).

Förslag till beslut på Brf Sicklahus årsstämma 2024;

”Styrelsen föreslår stämman att godkänna att styrelsen tecknar överenskommelse med Nacka energi om att ledningsrätten, enligt ovan, ska inte längre höra till den fastighet på vilken ledningen är belägen (Sickla ön 263:1), utan äganderätten ska övergå till ledningshavarens fastighet (Erstavik 25:3).”

Ärendenummer AB227588 Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Ledningsrättsåtgärd berörande Erstavik 25:3, Sicklaön 40:12 och 263:1

Styrelsen Brf Sicklahus

Överenskommelse ledningsrätt

Ärendenummer
AB227588

Förrättningslantmätare
Helena Wallenrud

Ärende Ledningsrättsåtgärd berörande Erstavik 25:3, Sicklaön 40:12 och 263:1

Kommun: Nacka

Län: Stockholm

Överenskommelse Undertecknade är överens om följande ledningsrätt:

Ny ledningsrätt **Ledningstyp:** Starkströmsledning

Till förmån för: Erstavik 25:3

Belastar: Sicklaön 263:1

Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet

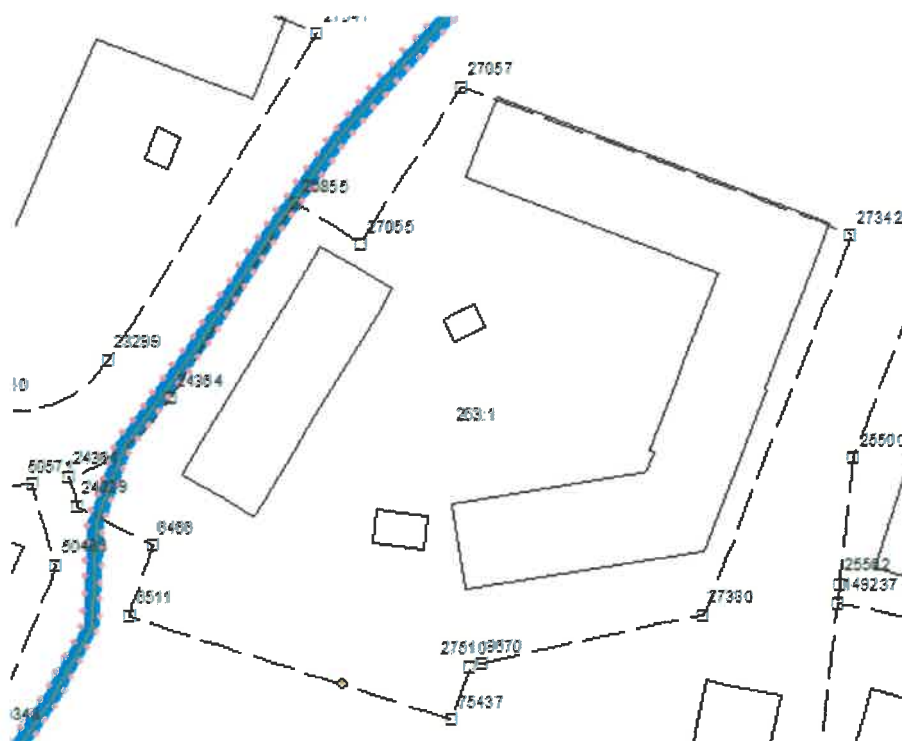
Ledningen består av:

36kV jordkabel med tillhörande anordningar som behövs för dess ändamål.

Ledningen är befintlig.

Utrymme som upplåts för ledningen

För ledningen upplåts ett 2 meter brett område med ledningen huvudsakligen i mitten. Ledningens sträckning framgår i kartskiss, se blåmarkerat område.



- ◆ Utan medgivande av ledningens innehavare spränga, fälla träd, schakta, borra eller på annat sätt ändra marknivån eller vidta någon annan åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller risk för att person eller egendom kan skadas av ledningen.

Ersättning	Ingen ersättning skall betalas.	
Tillträde	Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft och ersättningen är betald.	
Förrättningskostnader	Kostnaden för förrättningen skall betalas av Nacka Energi Aktiebolag.	
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till: Nacka Energi Aktiebolag.	
Underskrifter	Datum	Datum

	Bostadsrättsföreningen Sicklahus Sicklaön 263:1	Nacka Energi Aktiebolag Erstavik 25:3

Dagordningspunkt §17 C), D) och E)

Styrelsen för Brf Sicklahus inkommer med följande förslag för beslut på 2024 års stämma:

- C. Förslag om arvode till valberedningens ledamöter.
- D. Extra arvode för upphandling och bevaka renoveringsprojekt under perioden juni - 2024 till maj 2025.
- E. Ersättning för tillfälligt energiuppdrag under perioden juni-2024 till december 2024

C. Förslag om arvode till valberedningens ledamöter

Bakgrund:

Brf Sicklahus är en relativt stor bostadsrättsförening med 311 lägenheter. Ansvar och arbetsinsatsen för föreningens styrelse är betydande. Styrelsen bedömer att arbetsinsatsen för styrelsen kommer att bli mer omfattande och krävande i framtiden. Mot denna bakgrund ställs det krav på att föreningens valberedning kan värva medlemmar att bemanna styrelsen. Valberedningens arbete är mycket viktigt och kräver en kvalitativ insats. Det har hittills inte utgått något arvode till valberedningens medlemmar.

Förslag:

Nuvarande styrelsen vill därför föreslå stämman att besluta att valberedningen fr.o.m. verksamhetsåret 2024/2025 erhåller ett arvode om 10 000 kronor att fördelas mellan deras valda ledamöter. Arvodet ska utbetalas efter utfört uppdrag senast maj månad.

Styrelsen förslår stämman att besluta:

Att stämman beslutar att från och med 2025 utbetala arvode om 10 000 kronor per budgetår till valberedningen att fördela mellan deras medlemmar, enligt ovanstående förslag. (

D. Extra arvode för upphandling och bevakning av renoveringsprojekt under perioden juni 2024 - maj 2025

Bakgrund:

Brf Sicklahus genomför de närmast 5 åren ett omfattande renoveringsprojekt i fastigheterna på Sickla strand, såsom dränering av grunder samt fasad- och balkongrenoveringar. Till detta arbete har en teknisk konsult kontrakterats som även ansvarar för de besiktningsmän som kontinuerligt besiktar utfört arbete.

Styrelsen har till uppgift och ansvar att planera, leda, medverka samt kontrollera att arbetet genomförs korrekt, säkert och följer ekonomiska ramarna. Detta medför ett extra ordinarie arbete som innebär både att vara tillgängliga dagligen och arbeta med framförhållning. Styrelsens firmatecknare, framför allt dess ordförande, har denna uppgift. Arbetsuppgiften kräver betydande insatser utöver ordförandes ordinarie arbete och ansvar.

Dagordningspunkt § 18

Inkomna motioner till årsstämman 29 maj 2024 och styrelsens förslag till beslut

Motion 1 angående särskilda regler vid arv av bostadsrätt och uthyrning till minderåriga arvtagare

Motionen är inlämnad av Nicolas Delerba, Atlasvägen 61.

”Jag, Nicolas Delerba, lägger fram följande motion gällande hanteringen av arv av bostadsrätt och andrahandsuthyrning:

Bakgrund: Vid arv av bostadsrätter kan det uppstå situationer där arvtagaren är minderårig. Det är av yttersta vikt att fastställa tydliga regler och riktlinjer för hur sådana situationer ska hanteras för att säkerställa en rättvis och harmonisk process för alla involverade parter.

Förslag:

1. Föreningen bör införa särskilda regler och riktlinjer för hanteringen av arv av bostadsrätt när arvtagaren är minderårig. Dessa regler bör bland annat inkludera krav på förmyndarens eller vårdnadshavarens samtycke samt villkor för eventuell uthyrning av bostadsrätten under arvtagarens minderåriga period, med en rimlig tidsgräns baserad på arvtagarens ålder och när han eller hon förväntas bli myndig. Till exempel kan det vara orimligt att kräva att en lägenhet hyrs ut under 18–20 år om arvtagaren är spädbarn, medan i vårt fall, där arvtagaren var 15 år vid övertagandet av bostadsrätten, talar vi om en kortare period på 3 år innan han blir myndig och kan ta över ägarskapet av lägenheten.
2. Styrelsen bör ges befogenhet att fatta beslut om uthyrning av bostadsrätten för minderåriga arvtagare under förutsättning att det klart och tydligt gagnar arvtagaren och föreningens gemenskap. Beslutet ska grundas på en strikt bedömning av arvtagarens bästa intresse, och det ska vara i full överensstämmelse med föreningens stadgar samt tillämpliga lagar och regler som främjar sådana uthyrningar.

Tillägg till bakgrunden: Vidare är det viktigt att beakta att arvtagaren som är minderårig förväntas bo i lägenheten, inte förmyndarna. Enligt föreningens regler är ägarskap av bostadsrätten inte tillåtet för personer under 18 år, vilket kan komplicera ärenden rörande uthyrning och kräver en tydlig och effektiv hantering från styrelsens sida för att undvika onödiga avslag och missförstånd.

Motivering: Genom att införa tydliga och enhetliga regler för hanteringen av arv av bostadsrätt och andrahandsuthyrning åt minderåriga arvtagare kan vi säkerställa en trygg och stabil miljö för både arvtagaren och övriga medlemmar i vår bostadsrättsförening. Det är av stor vikt att vi agerar med omsorg och eftertanke för att säkerställa att alla medlemmar behandlas rättvist och att föreningens intressen beaktas.

Beslut: Jag föreslår att denna motion antas och att styrelsen åläggs att vidta lämpliga åtgärder för att implementera förslagen ovan, inklusive upprättande av specifika regler och riktlinjer. Styrelsen förväntas ta fram och implementera detaljerade regler och riktlinjer för hanteringen av arv av bostadsrätt och andrahandsuthyrning enligt de riktlinjer som föreslås i motionen.”

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 2

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att avslå motionen.

Motivering:

Styrelsens ansvar och åligganden regleras i lagstiftning och i föreningens stadgar. Styrelsen har möten en gång per månad (utom i juli). Vid dessa möten fattas beslut om ansökningar om medlemskap, ansökningar om andrahandsuthyrning och andra tillståndsärenden.

Det är styrelsens policy att avgöra tillståndsfrågor skyndsamt. Det krävs dock viss tid för att bereda tillståndsärenden då de berör flera parter. Frågor som handlar om medlemskap och andrahandsuthyrning involverar även föreningens ekonomiska förvaltare, HSB. Frågor om ombyggnadsärenden bereds av föreningens tekniska förvaltare, Fastighetsägarna Service AB. Mot denna bakgrund anser styrelsen att det är olämpligt att reglera en viss kortaste svarstid om 10 arbetsdagar. Det skulle inte vara möjligt att efterleva en sådan bestämmelse i praktiken.

I föreningens stadgar anges att ansökan om medlemskap ska avgöras av styrelsen utan dröjsmål, normalt inom en månad från ansökningsdagen. I föreningens trivsel- och ordningsregler (§ 18) anges att ansökan om andrahandsuthyrning ska vara HSB till handa minst 45 dagar innan andrahandsuthyrningen påbörjas. Dessa bestämmelser ger medlemmarna information om hur lång tid det normalt tar att få svar på ansökan om medlemskap respektive andrahandsuthyrning. Några ytterligare regler om svarshantering bedöms inte vara nödvändiga.

Motion 3: Farthinder utanför Sickla strand 74-86

Motionen är inlämnad av Patrik Lasota, Sickla strand 82.

"Bakgrund: Sickla Strand 74-86 har en innergård med en asfalterad gångväg som går runt hela innergården. Denna är fullt tillgänglig för bilar, något som är nödvändigt för diverse funktioner. Tyvärr används denna också som vändplan för flera bilar, såsom taxi, hemtjänst och leveranser. I mitten av innergården finns (i vanliga fall) både en lekplats för barn och ett par buskage som minskar sikten. Jag har vid flera tillfällen varit nära att bli påkörd, en gång medan jag gick med barnvagn, av bilar som gärna gasar på lite extra för att snabbt komma runt. Jag skulle väldigt gärna se till att det är en säker plats för barn som leker och andra som vill använda innergården.

Därför yrkar jag på att:

1. Det byggs ett farthinder längst med gångvägen för att hålla nere hastigheten på bilar.
2. Det sätts upp en skylt som säger "Kör sakta. Lekande barn".

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget."

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 3

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen bifalles.

Motivering:

Det ingår i verksamhetsplanen 2024 att sätta upp denna typ av skyltar. Vi ska även utreda om vi kan införa en hastighetsgräns på max 10 km /h på gårdarna och låta bygga farthinder.