

Kallelse till årsstämman 2024 för Brf Sicklahus

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

Plats: Dieselvekstaden, 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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Nacka kommun org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 261:1	1984-09-01	1947
Sicklaön 263:1	1984-09-01	1947
Sicklaön 265:4	1984-09-01	1957

Totalt 3 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gallagher/ Fastighetsägarnas egna försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lokaler och förråd	2 772
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 144
12	lägenheter (hyresrätt)	748
133	parkeringar och garageplatser	0
Totalt 522 objekt		21 664

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 192 st 2 rok, 41 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.



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 (sammankallande), 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.

4. Trädgårdsskötsel och vinterhållning utförs av företaget HABITEK.
5. VVS arbete utförs av PO Eriksson rör.
6. Elarbete utförs av Solna Bygg och elinstallationer.

B. Underhållsplan och upphandling

1. Uppdaterat underhållsplanen med hjälp av inhyrd konsult, BYGGFAB. Detaljerade handlingsplaner och budgetar har tagits fram för 2024 och kommande 10 års-period. Vidare har översikter tagits fram för de kommande 50 åren.
2. Anlitat HSB Stockholm AB för att göra Verksamhetsanalys och finansplan. Enligt avtalet görs verksamhetsanalysen årligen under tre år. Den första redovisades hösten 2022, och den andra presenterades på informationsmötet 22 november 2023 för ca 70 medlemmar. Vid detta möte informerades också om hur de stora underhållsprojekten, som ska genomföras de närmaste 10 åren, påverkar föreningens ekonomi.
3. Tecknat avtal med BYGGFAB, byggkonsult, rörande rådgivning, analys, upphandling samt byggledning för kommande större renoveringar och byggnationer.
4. Tagit fram upphandlingsunderlag för balkong- och fasadrenovering på Sickla strand.
5. Bygglov har sökts och erhållits för fasad- och balkongrenoveringen.
6. Upphandling av balkong- och fasadrenoveringsarbetet har genomförts under hösten och avtal tecknades i december 2023 med företaget SehedTresson AB för fastigheterna Sickla strand 70 – 86.
7. Prospektering av balkong- och fasadrenoveringsarbetet på fastigheten SS 47 – 59.
8. Slutfört dräneringsarbetet av Sickla strand 70 - 88. Vissa planteringsarbeten återstår.
9. Genomfört dränering av Sickla strand 47 - 59. Ombyggnation av källartrappa. Gångar och trappor har lagts om för att underlätta för gående. Återfyllning av rabatter och gräsytor. Detaljarbetet utförs när fasad- och balkongrenoveringen är klar.
10. Tecknat nytt avtal med Tele 2 om TV-abonnemang till lägenheterna.
11. Tecknat nytt elavtal med Vattenfall AB som trädde i kraft i november 2023.
12. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand.
13. Beslut om att pausa arbetet med att byta kall- och varmvattenstråken i källarplanen Sickla strand och Atlasvägen. Förebyggande inspektioner utförs för att undvika läckage.
14. Påbörjat arbete att bygga förråd på f.d. piskbalkong på Atlasvägen 61. Pausat för att avvakta justering av ventilationen.
15. Utifrån rapport från besiktningar av skyddsrummen, som levererades 2023, beslutade styrelsen att avvakta med återställningen alt. ansöka om att skyddsrummen avställs.
16. Lämnat in bygglov för bytet av tak på Atlasvägen 61.

C. Energi och ventilation

1. Avtal har uppdaterats för service av bergvärmens inkl. jourtjänst under årets alla timmar.
2. Garantireparation har utförts på värmepumparnas backventiler.
3. Framtagande av analys och åtgärdsprogram utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) där vissa åtgärder har genomförts.
4. Styrelsen har påbörjat upphandling för att genomföra en detaljerad analys av energibesparingsåtgärder för alla fastigheterna.
5. Utfört förstudie och undersökning av förutsättningarna för att installera solceller, innehållande hållfasthetsberäkning av taken, energiberäkning samt lönsamhetskalkyl. Svaret blev att det för närvarande ej är lönsamt att installera solceller. Om förutsättningarna förändras, tex om räntorna för banklån skulle sjunka eller om elpriset skulle stiga kraftigt, kan denna åtgärd aktualiseras igen för eventuell investering.
 - Som en följd av beslutet att inte investera i solceller är det inte aktuellt att införa individuell mätning och debitering av elförbrukning (IMD). Styrelsens bedömning är att det inte är fördelaktigt för föreningen.
 - Styrelsen har även beslutat att tills vidare inte bygga laddplatser för elbilar. Kommunen har byggt flera elladdplatser i närområdet och investeringskostnaderna är höga. I samband med övriga stora projekt har detta fått prioriterats ner.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1991	Stamventilbyte färdigt 1991.
1992	Ombyggnad soprum färdigt 1992.
1993	Stambyte färdigt 1993.
1999	Fasad- och balkongrenovering, färdigt 1999.
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar 2013.
2012	Stambyte 2011 AV 61 köksstam. Ombyggnad lokal Matberget.
2013	Branddörr i fasad. Dagvattenledningar.
2014	Dagvattenledningar och spillvattenledningar.
2014	Installerat porttelefoner.
2015	Installerat porttelefon. Rörarbeten wc och dusch på lokal Atlasvägen 4. Dagvattenledningar och spill och dagvattenledningar. Byggt ut elanläggningar i samband med bergvärme. Ventilationsanläggning med återvinning.
2016	Bergvärmeinstallation.
2019	Stambyte delar av Sickla strand 73 – 75. Byggde om lokal på Sickla Strand 73 till bostadsrätt.
2020	Renoverat tvättstugorna på SS 19 och SS 82 inkl. stambyten.
2021	Renoverat hissarna på Atlasvägen 61.
2022	Renovering av duschrum och bastu i föreningslokal. Ombyggnad av ventilation i föreningslokal. Reparation av tak och avrinning ovan butiker Sickla strand 62 – 64. Dräneringsarbeten på Sickla strand 70 - 72 samt 74 – 88.
2023	Dräneringsarbeten på Sickla strand 45–59. Byggt tak över piskbalkong på Atlasvägen 61. Renoverat källartrappa Sickla strand 45–59. Brandväggar på vindarna återuppbyggda på Sickla strand. Reparation av avloppsrör på gården T4-T5. Lagning- och underhållsarbeten på fasader Atlasvägen 61.

Föreningen utför och planerar följande större åtgärder under de kommande åren:

Årtal	Ändamål
2024	Dräneringsarbeten på Sickla strand 7 - 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7–43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 70 – 88. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 47–59.
2025	Dräneringsarbeten på Sickla strand 7 – 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7 –43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 7–21. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 29 - 39.
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67 - 75.
2027	Fasad och balkongrenovering Sickla strand 67–75. Byte av tak Atlasvägen 61 (plåttak).
2028	Målning av trapphus Sickla strand där fasadrenovering är klar.
2029	Byte av vattenstråk i källarna.
2030	Byte papptak Sickla strand samt Atlasvägen 4.
2030-2033	Stamrenovering delar av Sickla strand kök och badrum.
2033	Stamrenovering, badrummen på Atlasvägen 61.
2024-2033	Övriga åtgärder som ventilations- och fönsteråtgärder.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång			årets utgång
Inbetalade insatser, kr	20 281 041	0	4 662 628	24 943 669
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	0	43 394 267
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	0	1 000 000
S:a bundet eget kapital, kr	64 675 308	0	4 662 628	69 337 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 454 573	-863 509	0	-9 318 082
Årets resultat, kr	-863 509	863 509	140 384	140 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 318 082	0	140 384	-9 177 698
S:a eget kapital, kr	55 357 226	0	4 803 012	60 160 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 000 000 kr

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	15 243 337	14 326 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	876 055	0
Summa Rörelseintäkter		16 119 392	14 326 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 973 647	-11 723 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 322	-587 031
Personalkostnader	Not 6	-338 569	-292 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 297 669	-2 341 056
Övriga rörelsekostnader		-156 262	0
Summa Rörelsekostnader		-15 320 469	-14 943 900
Rörelseresultat		798 922	-617 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	240 190	5 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-898 728	-251 312
Summa Finansiella poster		-658 538	-246 183
Resultat efter finansiella poster		140 384	-863 510
Resultat före skatt		140 384	-863 510
Årets resultat		140 384	-863 510

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

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

68 337 936

63 675 308

Fond för yttre underhåll

1 000 000

1 000 000

Summa Bundet eget kapital

69 337 936

64 675 308

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 318 082

-8 454 573

Årets resultat

140 384

-863 509

Summa Ansamlad förlust

-9 177 698

-9 318 082

Summa Eget kapital

60 160 238

55 357 226

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

39 000 000

26 000 000

Summa Långfristiga skulder

39 000 000

26 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

5 000 000

18 000 000

Leverantörsskulder

2 972 697

1 160 846

Skatteskulder

276 178

155 826

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

172 815

132 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 521 435

2 722 868

Summa Kortfristiga skulder

10 943 126

22 172 389

Summa Skulder

49 943 126

48 172 389

Summa Eget kapital och skulder

110 103 363

103 529 615



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	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

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	779 407	0
	Övriga sekundära intäkter	96 648	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	876 055	0

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<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 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 693	-157 600
	Administrationskostnader	-137 473	-53 342
	Extern revision	-39 250	-36 875
	Konsultkostnader	-120 695	-327 921
	Medlemsavgifter	-9 164	-8 259
	Föreningsverksamhet	-26 734	-1 689
	Övriga förvaltningskostnader	-147 313	-1 345
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-554 322	-587 031
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-39 000	-10 000
	Övriga arvoden	-253 000	-247 000
	Sociala avgifter	-46 569	-35 254
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-338 569	-292 254
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 920	1 981
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	237 270	3 148
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	240 190	5 129
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-877 336	-250 189
	Övriga räntekostnader	-21 392	-1 123
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-898 728	-251 312

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar

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

Taxeringsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 180 498	1 180 498
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 180 498	1 180 498

Ackumulerade avskrivningar

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 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 028 473	4 200 459
	Årets investeringar	7 865 876	10 059 982
	Omklassificering till byggnad	156 262	-3 231 968
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	19 050 611	11 028 473
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 591 803	13 414 567
	Övriga fordringar	109 651	142 389
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 701 454	13 556 956
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	323 556	328 519
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	323 556	328 519
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB 1	5 000 000	0
	SEB 2	9 278 489	2 179 116
	SEB 3	39 522	2 234 162
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 318 011	4 413 278

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
Summa Övriga skulder	172 815	132 850



Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 371 583	1 278 676
	Upplupna räntekostnader	58 951	7 556
	Övriga upplupna kostnader	1 090 901	1 436 636
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 521 435	2 722 868

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 revisionssed 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.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sicklahus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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

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

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK RÅDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:43:04



FRIDA LENHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:22:25



INGER FRESTADIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:11:33



GERSHON GEFFEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:02:06



CECILIA HELLNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:06:27



KAJSA KARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:51:05



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:56:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Sicklahus signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAJSA KARD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:52:50



CHRISTINA GOTTING

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:58:19



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 § 8 C

Redovisning av motioner från årsstämman 2023 och tidigare

Motion 1: Begränsad gräsklippning /anläggning av ängsytor

De senaste åren har vi undvikit att klippa gräset på vissa ytor under viss tid. En arbetsgrupp ska tillsättas inför säsongen 2024 för att utreda hur vi kan skapa avgränsade permanenta ängsytor för att främja pollinering.

Motion 2: Ändrade regler för tvättstuga och nytt bokningssystem för tvättstuga

Reglerna för tvättstugorna har ändrats i enlighet med yrkandet i motion 2c. Ändringen innebär att om inte bokad tid har utnyttjats efter 45 min kan andra boende utnyttja den.

Frågan om nytt bokningssystem för tvättstugor (motion 2d) ska utredas, se verksamhetsplanen 2024.

Motion 3: Dags att prova solenergi

Förutsättningarna för att investera i solenergi har utretts, se verksamhetsberättelsen 2023. Utredningen visade att det för närvarande inte är lönsamt att investera i solenergi för Brf Sicklahus.

Motion 4: Sätta upp laddplatser för elfordon

Frågan har utretts i samband med utredningen om solenergi, se verksamhetsberättelsen 2023. Styrelsen har beslutat att tills vidare inte bygga laddplatser för elfordon. Kommunen har byggt flera laddplatser för elfordon i närområdet, och investeringskostnaderna är höga. I samband med övriga stora projekt har detta fått prioriteras ner.

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 internrevisor 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.

3. Energi och ventilation

- a. Teckna nytt elavtal för att ersätta nuvarande avtal som går ut i november 2024.
- b. Arbete med åtgärder och justering utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- c. Avtal ska uppdateras för service av bergvärmen inklusive jourtjänst under årets alla timmar.
- d. Upphandla analys och inspektioner för energibesparingsåtgärder.

4. Planerat underhåll

- a. Utföra underhåll på hyreslägenheter utifrån utförd besiktning.
- b. Kartlägga och renovera avlopps- och dagvattenledningar samt ingående vattenledningar Sickla strand. Filmning och spolning fram till kommunens ansvar.
- c. Lokalerna på AV 4 ska åtgärdas utifrån besiktning.
- d. Radonmätning på Sickla strand har startat och beräknas vara klar under våren 2024.

5. Löpande underhåll

- a. Utföra förebyggande inspektioner av kallvattenstråken på Sickla strand.
- b. Byte av köksfläkt på restaurang Sjöpärlan.
- c. Rensa luftintag i källarna på Sickla strand.
- d. Åtgärda brister i ventilation och värmesystem på Strandsalongen.
- e. Flyttat vattenmätare för hyreslokaler på Sickla strand 70 – 72.
- f. Installera nya vattenmätare på fastigheten Sickla strand 45 - 59 och Atlasvägen 61.
- g. Besiktning av brandskydd för lokaler och allmänna ytor. Åtgärda brister och påpekanden.
- h. I samband med dräneringsarbetena renoveras entréernas stenläggning och skrapgaller.
- i. Förbättra skyltning av infart och parkeringar.
- j. Löpande underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
- k. Öka förutsättningarna för källsortering för att sänka kostnaderna samt att följa lagkraven om källsortering som införs 2024. Tvätt av avfallskärl. Måla miljörum.
- l. De mindre soprummen på Sickla strand 21b, 59b och 70b görs om till cykelförråd.
- m. Kontrollera tillstånd för andrahandsuthyrning för att förhindra olovlig uthyrning.
- n. Bygga förråd på före detta piskbalkong på Atlasvägen 61. Utförs efter ventilationsåtgärder.

6. Övriga åtgärder

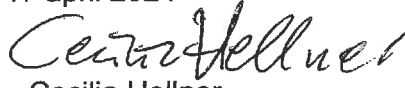
- a. Fortsatt arbete med att inventera och märka förråd.
- b. Uppdatera och omförhandla avtal på uthyrda lokaler.
- c. Omarbeta föreningens stadgar i ljuset av bland annat de lagändringar som trädde i kraft 1 jan 2023. Presentera och föreslå ändringar inför föreningsstämman 2024 och vid extra stämma.
- 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


Erik Rådström

Vald period: 202401 Förening: Brf Sicklahus		
Budget för 2024		Föreg års
Konto	Årsbudget	bokslut
Nettoomsättning/ intäkter Avgifter och hyror	16 670 785,00	16 119 391,86
Kostnader		
<u>Drift</u>		
Fastighetsskötsel och städ	-1 210 000,00	-1 241 083,44
Löpande underhåll	-1 395 000,00	-1 385 312,70
El	-2 867 500,00	-3 765 225,02
Vatten	-1 500 000,00	-1 419 638,65
Sophämtning	-700 000,00	-552 772,03
Övriga avgifter, Bredband	-200 000,00	-183 456,00
Fastighetsförsäkringar	-265 000,00	-246 306,82
Kabel TV	-175 000,00	-201 204,00
Förvaltningskostnader	-927 000,00	-518 291,00
Personalkostnader	-347 000,00	-338 569,10
Övriga externa kostnader	-680 000,00	-391 237,24
Drift	-10 266 500,00	-10 243 096,00
Planerat underhåll	-1 615 000,00	-1 817 001,97
Fastighetsskatt	-814 000,00	-806 440,00
Avskrivningar	-2 714 000,00	-2 297 669,05
Jämförelsestörande kostnader	0,00	-156 262,47
<u>Finansiella poster</u>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	342 000,00	240 189,52
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 834 700,00	-898 728,00
Finansiella poster	-1 492 700,00	-658 538,48
Totala kostnader	-16 902 200,00	-15 979 007,97
Resultat	-231 415,00	140 383,89

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 _____ 3

1 § Företagsnamn och säte _____ 3

2 § Föreningens ändamål _____ 3

Medlemskap _____ 3

3 § Ansökan om medlemskap _____ 3

4 § Rätt till medlemskap _____ 3

5 § Medlemskap för fysisk person _____ 3

6 § Medlemskap för juridisk person _____ 3

7 § Medlemskap vid andelsförvärv _____ 4

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt ____ 4

8 § Upplåtelse _____ 4

9 § Överlåtelseavtal _____ 4

10 § Juridisk persons förvärv _____ 4

11 § Ogiltiga överlåtelser _____ 4

12 § Rätt att utöva bostadsrätt _____ 4

13 § Bodelning, arv, testamente m.m. _____ 5

14 § Avsägelse av bostadsrätt _____ 5

Insats och avgifter _____ 5

15 § Årsavgift och insats _____ 5

16 § Andra avgifter _____ 6

Ansvar för mark, hus och lägenheter _____ 6

17 § Bostadsrättshavarens ansvar _____ 6

18 § Bostadsrättsföreningens ansvar _____ 7

19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra
7

20 § Övertagande av underhållsansvar _____ 8

Bostadsrättshavarens skyldigheter _____ 8

21 § Försummelse av underhållsansvar _____ 8

22 § Bostadsrättshavares skyldighet att anmäla
brist 8

23 § Försäkring _____ 8

24 § Ändringar i lägenheten _____ 8

25 § Tillträde till lägenheten _____ 9

Bostadsrättshavarens användning av lägenheten ____ 926 § Användning i strid med lägenhetens
ändamål 9

27 § Störningar m.m. _____ 9

28 § Andrahandsupplåtelse _____ 9

29 § Inneboende _____ 10

30 § Förverkande av nyttjanderätt _____ 10

Föreningsfrågor _____ 11

31 § Medlems- och lägenhetsförteckning ____ 11

32 § Räkenskapsår _____ 11

Styrelse, revisorer och valberedning _____ 11

33 § Styrelseledamöter _____ 11

34 § Konstituering och styrelsebeslut _____ 11

35 § Firmateckning _____ 11

36 § Styrelsens behörighet _____ 12

37 § Styrelsens åligganden _____ 12

38 § Revisorer _____ 12

39 § Valberedning _____ 12

Föreningsstämma _____ 12

40 § Föreningsstämma _____ 12

41 § Digital föreningsstämma _____ 13

42 § Motioner _____ 13

43 § Kallelse och andra meddelanden till
medlemmarna _____ 13

44 § Dagordning _____ 13

45 § Stämmoprotokoll _____ 14

46 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud 14

Fondering, tillgångar och vinst _____ 14

47 § Underhållsplan och fond _____ 14

48 § Vinst _____ 14

49 § Föreningens tillgångar vid upplösning ____ 15

50 § Lagstiftning _____ 15

51 § Ordningsregler _____ 15

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämma den
_____ och den _____

Intygar

_____ och _____

Firmatecknare

Firmatecknare

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.

En kommun eller region som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får inte nekas medlemskap i föreningen.

7 § Medlemskap vid andelsförvärv

Den som förvärvat andel i en bostadsrätt får nekas medlemskap i föreningen. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen ska tillämpas gäller dock 4 och 5 §§.

Vid andelsförvärv där bostadsrätten efter förvärvet inte innehas av personer enligt första stycket gäller följande; minst en förvärvare ska bosätta sig permanent i lägenheten och den/de förvärvaren/förvärvarna ska inneha minst 50 procent av andelarna.

Upplåtelse, övergång och utövande av bostadsrätt

8 § Upplåtelse

Bostadsrätt upplåts skriftligen och endast till medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska skrivas under av parterna och innehålla parternas namn, den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift. Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

9 § Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

10 § Juridisk persons förvärv

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan styrelsens samtycke, genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål.

Samtycke behövs inte om den juridiska personen är en kommun eller region eller om förvärvet sker vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen om den juridiska personen har panträtt i bostadsrätten.

11 § Ogiltiga överlåtelser

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte beviljats medlemskap, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 12 § får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 10 § 1 st. är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

Om ogiltighet vid brister i formföreskrifter vid upplåtelse eller överlåtelse finns särskilda bestämmelser i bostadsrättslagen.

12 § Rätt att utöva bostadsrätt

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon beviljats 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 arvskifte 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, bolagsskifte 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. Iaktas 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.

16 § Andra avgifter

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får tas ut av överlåtaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Pantsättningsavgift får tas ut med högst 1 procent av prisbasbeloppet som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet tas ut med högst 10 procent av gällande prisbasbelopp per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller annan författning.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 15 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Ansvar för mark, hus och lägenheter

17 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskoment om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar,
- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningslister och tröskel samt invändig målning; bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr,
- d. till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningslister, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för reparation av och målning av ytterdörrens insida och utsida samt utbyte av ytterdörr; vid byte av ytterdörr ska gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
- e. innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
- f. lister, foder, stuckaturer,
- g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,

- 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 golvbrunn 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.

Skötselanvisningar 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,

- någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
- någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller det första stycket om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

20 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Bostadsrättshavarens skyldigheter

21 § Försummelse av underhållsansvar

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utför en åtgärd i strid med 24 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

22 § Bostadsrättshavares skyldighet att anmäla brist

Bostadsrättshavaren är skyldig att snarast till föreningen anmäla fel och brister som omfattas av föreningens ansvar.

23 § Försäkring

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör även teckna sådan försäkring som omfattar skador på de delar av fastigheten som bostadsrättshavaren ansvarar för (bostadsrättstillägg). Om föreningen tecknar sådan försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren vid försäkringsfall för kostnad för självrisk, åldersavdrag och dylikt.

24 § Ändringar i lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut kan han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

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 tvångsförsälgas, 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.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

29 § Inneboende

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

30 § Förverkande av nyttjanderätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

Dröjsmål med betalning av insats eller upplåtelseavgift

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Olovlig andrahandsupplåtelse

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Användning av lägenheten i strid med ändamålet eller menligt inrymmande av utomstående

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29 §§,

Vållande till ohyra

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,

Vanvård eller störningar

6. om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 27 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

Vägrat tillträde

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 25 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

Åsidosättande av annan skyldighet

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

Brottslig verksamhet m.m.

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig

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 föreningsstämmen 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.

36 § Styrelsens behörighet

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

37 § Styrelsens åligganden

Det åligger styrelsen att bland annat:

1. avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning), samt en kassaflödesanalys,
2. upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,
3. minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret
4. senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig, samt
5. protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på tryggsätt.

38 § Revisorer

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två revisorssuppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma. Minst en revisor ska inte vara medlem i föreningen. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att

1. verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt
2. senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

39 § Valberedning

Ordinarie föreningsstämma ska välja en valberedning med minst två ledamöter. Ledamöterna väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. En av ledamöterna ska vara sammankallande.

Det åligger valberedningen att

1. på ordinarie föreningsstämma lämna förslag på personer att väljas till styrelseledamöter, revisorer och suppleanter, samt
2. På ordinarie föreningsstämma lämna förslag på arvode och annan ersättning till styrelse och revisorer.

Föreningsstämma

40 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före maj månads utgång. Om

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.

15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda, ärenden som angivits i kallelsen.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1–8 och 19 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Vid digital föreningsstämma utgår punkten 8.

45 § Stämmoprotokoll

Vid stämma ska protokoll föras. I protokollet ska beslut som föreningsstämman har fattat antecknas. Om beslut fattats genom omröstning, ska det antecknas i protokollet hur omröstningen har utfallit. Om röstlängd upprättats, ska denna tas in i eller läggas som en bilaga till protokollet.

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade stämmoprotokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

46 § Rösträtt, omröstning, biträde och ombud

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud ska ha en skriftlig, undertecknad och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Medlem får ta med sig ett biträde till föreningsstämman om biträdet är medlem i föreningen, make eller maka, sambo, förälder, syskon, myndigt barn, god man eller annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det enhälligt beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträde och stämmofunktionär har alltid rätt att närvara vid stämman.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte stämman eller dess ordförande beslutar om sluten omröstning. Vid val ska sluten omröstning ske om någon röstberättigad begär det. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av stämmans ordförande.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskilda villkor gäller för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

Fondering, tillgångar och vinst

47 § Underhållsplan och fond

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

48 § Vinst

Uppkommen vinst ska efter avsättningar enligt 47 § balanseras i ny räkning.

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 kartsnitt, 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.



*Frigörande av
fastighetstillbehör*

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

*Befogenheter som
följer med
ledningsrätten*

Ledningsrättshavaren får:

- ◆ Bibehålla och förnya ledningar inom upplåtet utrymme. För omfattande planerade arbeten ska samråd ske med fastighetsägare och eventuella rättighetshavare.
- ◆ Inom upplåtet utrymme ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen eller farliga för dess säkerhet. Avverkade träd tillhör fastighetsägaren. Avverkning ska ske i samråd med fastighetsägare och eventuella rättighetshavare.
- ◆ Ta väg eller använda väg på belastad fastighet för tillsyn och arbeten med ledningen. I den mån det kan ske utan avsevärd olägenhet ska fastighetsägarens anvisningar om väg och vägval därvid följas.

*Tid inom vilken
ledningen ska vara
utförd*

Ledningen är utförd.

Övriga föreskrifter

Ledningsrättshavaren ska:

- ◆ Utöva de befogenheter som följer med ledningsrätten så att belastad fastighet inte betungas mer än nödvändigt.
- ◆ Efter avslutat ledningsarbete snarast i görligaste mån återställa mark, byggnader och anläggningar i förut befintligt skick utan kostnad för markägaren.
- ◆ Vid behov kostnadsfritt upplysa om, eller märka ut, ledningens sträckning samt lämna erforderliga skyddsföreskrifter inför åtgärder som kräver anmälan, vilket inhämtas i god tid.
- ◆ Utan kostnad för fastighetsägaren anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder när arbete behöver utföras i ledningens närhet. Denna skyldighet är begränsad till arbete som hör samman med pågående markanvändning.
- ◆ Vid arbeten med ledningarna ta kontakt med fastighetsägare och andra rättighetshavare inom ledningsrättsområdet och försäkra sig om att desamma har informerats om arbetena.

Fastighetsägaren får inte:

- ◆ Ändra markanvändningen i närheten av ledningen genom att exempelvis uppföra byggnad eller utföra annan anläggning, plantera träd eller anordna upplag så att ledningen kan skadas eller kan komma att inte längre uppfylla gällande säkerhetsföreskrifter eller att återställning efter arbete med ledningen avsevärt fördröjas.

- ♦ 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 ordinärt 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.

Förslag från styrelsen:

Styrelsen föreslår att föreningens ordförande Erik Rådström och/eller annan styrelseledamot som är firmatecknare erhåller ett extra arvode om 53 000 kr att fördela mellan dessa ledamöter, för det ovan beskrivna arbetet under perioden 1 juni 2024 till 30 maj 2025. Det är beräknat på en extra arbetsinsats i snitt om ca 5 timmar per vecka i 28 veckor och med en tim. ersättning på ca 223: -. Den extra arbetsinsatsen ska avrapporteras månadsvis till styrelsen. Ersättningen utbetalas efter utfört uppdrag i maj 2025. Kostnaden kommer att belasta 2025 års budget.

Styrelsen förslår stämman att besluta:

Att stämman godkänner att styrelsen erhåller ett extra arvode om 53 000 kronor som kan fördelas mellan de ledamöter som utföra extra insatser under perioden 1 juni 2024 till den 30 maj 2025 enligt ovanstående förslag.

E. Ersättning för tillfälligt energiuppdrag under perioden juni 2024 t.o.m. december 2024**Bakgrund och syfte:**

Ansvarig för föreningens energivärmesystem som utgår från bergvärme har under de senaste åren varit avgående styrelseledamoten Gershon Geffen. Gershon har både skött kontakten med avtalad leverantör och bevakat att anläggningen levererar värme och varmvatten. Han har även bevakat ventilationssystemet. Detta har varit ett omfattande arbete som har krävt både tekniskt kunnande och stor arbetsinsats.

Styrelsen har beslutat att detta arbete i framtiden ska skötas av en extern leverantör som också ska ha ett utökat ansvar för helheten vad gäller värme och ventilation samt driftsansvar inklusive jourtjänst. Leverantören ska verka för att uppnå en optimal energiförbrukning och en trygg drift av leveransen av värme och ventilation. Tidigare upplägg, där detta dagliga ansvar har legat på en av styrelsens ledamöter, är inte längre hållbart. Brf Sicklahus har under första halvåret 2024 påbörjat en upphandling av leverantör för hela vårt energisystem.

Förslag från styrelsen

Mot denna bakgrund har styrelsen bedömt det nödvändigt att tillsätta en extra tjänst som medverkar vid upphandlingen och implementering av avtalet med den nya leverantören samt säkrar kvaliteten i upphandlad leverans under en övergångsperiod.

Den nu avgående styrelseledamoten Gershon Geffen har tillfrågats om han kan åta sig detta uppdrag under perioden 1 juni 2024 t.o.m. 31 december mot en fast ersättning på 25 000: -. Den är baserad på att Gershon är verksam i snitt ca 4 timmar per vecka under dessa 28 veckor och med en tim-lön på 223: -. Gershon ska månadsvis rapportera uppdraget till styrelsens ordförande som rapporterar vidare till styrelsen. Ersättningen utbetalas efter utfört uppdrag i december 2024.

Styrelsen förslår stämman att besluta:

Att stämman godkänner att styrelsen kan ge Gershon Geffen uppdraget med en ersättning om 25 000 kronor enligt ovanstående förslag.

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 vårdnadshavares 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 1

Styrelsen föreslår stämman att besluta att motionen anses vara besvarad.

Motivering:

Styrelsen avser att ta fram en generell policy för andrahandsuthyrning som kommuniceras till stämman. De frågeställningar som kan uppkomma i vid prövning av ansökningar om andrahandsupplåtelse i samband med arv och gåva är komplicerade. Det gäller inte minst om det rör sig om arv eller gåva till minderårig. Policyn bör särskilt belysa den typen av frågeställningar.

I föreningens nya stadgar slopas bestämmelsen om att minderårig kan vägras medlemskap i föreningen. Det innebär att minderårig kan bli medlem i föreningen under vissa förutsättningar. Styrelsen anser inte att det finns skäl att göra tillägg eller ändringar i stadgarna gällande andrahandsupplåtelse då stadgarna speglar bostadsrättslagens lydelse.

Styrelsen är skyldig att pröva ansökningar om andrahandsuthyrning. Någon ytterligare befogenhet till styrelsen för att pröva ansökningar om andrahandsupplåtelse så som yrkas i förslag 2 behövs inte.

Motion 2 om svarstid för ärenden till styrelsen

Motionen är inlämnad av Nicolas Delerba, Atlasvägen 61.

”Jag Nicolas Delerba önskar föra fram följande motion gällande svarshantering för ärenden till styrelsen:

Bakgrund: Det är av stor vikt att medlemmar i bostadsrättsföreningen får snabba och korrekta svar på sina ärenden och frågor till styrelsen. En effektiv kommunikation mellan medlemmar och styrelsen är avgörande för att säkerställa en smidig och välfungerande förening.

Förslag

1. Jag föreslår att föreningen inför en tydlig policy för svarshantering för ärenden till styrelsen. Denna policy bör fastställa en maximal tidsram samt hantering inom vilken styrelsen förväntas besvara medlemmarnas ärenden och frågor.
2. Jag föreslår att en rimlig svarstid fastställs, såsom exempelvis 10 helgfria arbetsdagar, för att säkerställa att medlemmarna får snabba och korrekta svar på sina ärenden och frågor.

Tilläggs punkt: Jag föreslår att det tydligt fastställs att när skriftligt svar förväntas, särskilt vid nekande av uthyrning enligt blankett för andrahandsuthyrning, ska styrelsen följa den fastställda svarshanteringen enligt föreningens policy. Detta för att säkerställa en konsekvent och rättvis behandling av medlemmarnas ärenden och för att undvika onödiga förseningar eller osäkerhet för de berörda parterna.

Motivering: Genom att införa en tydlig policy för svarshantering för ärende till styrelsen kan vi förbättra kommunikationen och servicen till medlemmarna i vår bostadsrättsförening. En fastställd svarstid ger medlemmarna trygghet och förtroende för att deras ärenden tas på allvar och behandlas på ett professionellt sätt av styrelsen.

Beslut: Jag föreslår att denna motion antas och att styrelsen åläggs att implementera en policy för svarshantering för ärenden till styrelsen enligt förslagen ovan.”

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.

