

Kallelse och handlingar till ordinarie årsstämma 2025 för Brf Sicklahus

Stämman äger rum torsdagen den 22 maj 2025 kl. 18:00

Plats: Diesilverkstaden, Lilla scenen, Marcusplatsen 17.

Innehållsförteckning:

- Dagordning
- Årsredovisning 2024 med Verksamhetsberättelse och Revisionsberättelse
- Redogörelse av tidigare års motioner
- Verksamhetsplan 2025
- Budget 2025
- Valberedningens förslag till förtroendevalda
- Inkomna motioner 2025 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.

Till årets stämma har styrelsen valt att sända handlingarna via mejl till de som har registrerats sina mejladresser hos Mitt HSB. Detta är förenligt med föreningens stadgar.

Om någon önskar handlingarna utskrivna är ni välkomna att hämta ett exemplar på kansliet efter avtalad tid mellan den 10 och 19 maj. Mejla till styrelsen@sicklahus.se och avtala tid.

Till de medlemmar som saknar e-postadress delas handlingarna ut i pappersformat i dennes brevlåda.

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

Välkomna!

Styrelsen i Brf Sicklahus

Kallelse och dagordning till föreningsstämman 2025

Härmed kallas medlemmarna i BRF Sicklahus till föreningsstämma.

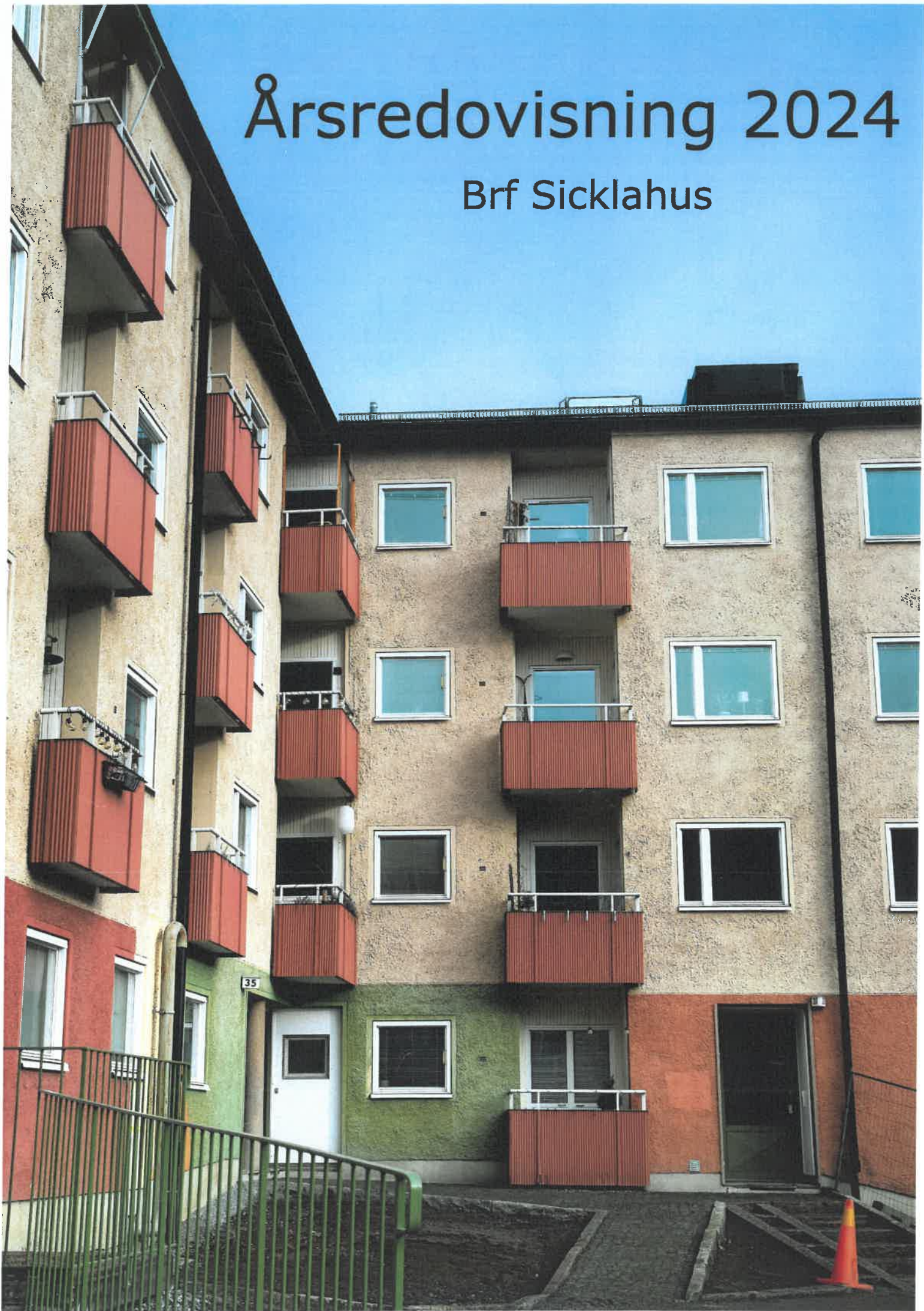
Plats: Lilla scenen, Dieselverkstaden, Marcusplatsen 17, Nacka **Tid:** torsdag 22 maj 2025, kl.18.00.

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 2024
 - A. Föredragning av årsredovisningen för 2024
 - B. Redovisning av verksamhetsberättelse 2024
 - C. Redovisning av motioner från årsstämman 2024
- §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. Valberedningens förslag om styrelsens och internrevisorers arvode under nästkommande verksamhetsår
 - B. Styrelsens förslag om valberedningens arvode under nästkommande verksamhetsår
- §14 Ekonomi och verksamhet 2025
 - A. Föredragning av verksamhetsplan 2025
 - B. Föredragning av budget 2025
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt internrevisor, revisorssuppleant och extern revisor
 - A. Val av fyra ordinarie styrelseledamöter för två år. Avgående Erik Rådström, Inger Frestadius, Frida Lenholm
 - B. Val av två ordinarie styrelseledamöter för ett år.
 - C. Val av fyra styrelsesuppleanter för ett år. Avgående Henrik Almroth, Bengt Rejhed, Mats Jägmalm
 - D. Val av en internrevisor för ett år. Avgående Christel Sletmo
 - E. Val av en internrevisorssuppleant för ett år. Avgående Sandra Backman
 - F. Val av extern revisor för ett år. Avgående Christina Gotting
- §16 Val av valberedning
 - A. Val av tre medlemmar. Avgående: Petri Salminen, Karin Nilsson Bernersson, Per-Arne Larsson
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (Styrelsen lämnar inte några förslag till årets stämma)
- §18 Inkomna motioner (se sammanställning med styrelsens förslag till beslut)
- §19 Avslutning av stämman

Årsredovisning 2024

Brf Sicklahus



35



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus med säte i Stockholm org.nr. 716418-7184 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 261:1	1984-09-01	1947-1948
Sicklaön 263:1	1984-09-01	1947-1948
Sicklaön 265:4	1984-09-01	1957

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher/Fastighetsägarens egna försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lokaler (hyresrätt)	2 508
30	förråd	215
132	p-platser	0
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 396
12	lägenheter (hyresrätt)	748
Totalt 524 objekt		20 867

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 191 st 2 rok, 41 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Rådström	Ordförande	2012-05-25	
Gershon Geffen	Ledamot	2017-05-27	2024-05-30
Cecilia Hellner	Ledamot	2021-06-02	
Inger Frestadius	Ledamot	2022-05-30	
Robert Juhlin	Ledamot	2024-05-29	
Frida Lenholm	Ledamot	2022-05-30	
Bengt Rejhed	Suppleant	2023-05-30	
Theodore Michae Burk	Suppleant	2023-05-30	2024-11-06
Mats Jägmalm	Suppleant	2024-05-29	
Henrik Almroth	Suppleant	2021-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Rådström, Frida Lenholm, Inger Frestadius, Henrik Almroth, Mats Jägmalm, Bengt Rejhed.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Christel Sletmo med Sandra Backman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Christina Gotting, Gotting Revision AB.

Valberedning har varit: Petri Salminen, Karin N. Bernersson, Per Arne Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-11-30, 40 st. medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-27.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Stockholm.
- Teknisk förvaltning och Fastighetsskötsel har utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Trädgårdsskötsel och vinterhållning har utförts av företaget HABITEK.

4. VVS-arbete har utförts av PO Eriksson rör.
5. Elarbete har utförts av Solna Bygg och elinstallationer.
6. Prudentia AB har utfört service på ventilationssystemet.
7. BYGGFAB har varit byggkonsult för rådgivning, analys, upphandling och byggledning för pågående och kommande större renoveringar och byggnationer.
8. Ferla AB är avtalspart för att utföra service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen samt ventilationssystemet.

Underhållsplan, upphandling och större projekt

1. Uppdaterat underhållsplanen för de närmaste 10 åren och övergripande för 50 år.
2. Upprättat Verksamhetsanalys och finansplan genom HSB. Presenterades på infomöte i november och på hemsidan.
3. Nya lån på 22 miljoner kronor har tagits upp för att finansiera byggprojekten. Kapitalskuld uppgår till 66 miljoner kronor 31 dec 2024.
4. Fasad- och balkongrenoveringen på Sickla strand 70 – 86 avslutades i december.
5. Hösten 2024 startade renoveringen av altanen på restaurang SjöpärLAN. Beräknas vara klart i mars 2025.
6. Tagit fram upphandlingsunderlag och ansökan om bygglov för balkong- och fasadrenovering Sickla strand 45 – 59 samt upphandlat leverantören SEHED Tresson för balkong- och fasadrenovering på fastigheten Sickla strand 45 – 59.
7. Slutfört dräneringsarbetet på Sickla strand 45 – 59 med trappor, räcken och gångvägar samt återfyllning
8. Utfört dräneringsarbeten på Sickla strand 5 – 43 av de östra, västra och norra gavlarna, samt på innergård Sickla strand 25 – 39. Gångar och trappor har lagts om för att underlätta för gående. Källartrappan Sickla strand 33 har renoverats.
9. Påbörjat arbetet med att fastställa riktlinjer för utformningen av Brf Sicklahus fastigheter och gårdar som ska ge vägledning om hur den tidstypiska miljön kan bevaras vid underhåll och renovering.

Energi och ventilation

1. Tecknat nytt elavtal för att ersätta nuvarande avtal som gick ut i november 2024.
2. Planerat arbete med åtgärder och justering utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
3. Ferla AB har utfört service och jourinsatser på bergvärmeanläggningen samt inventerat anläggningen för att uppnå optimerad och säker drift.

Planerat underhåll

1. Underhåll på hyreslägenheter utifrån utförd besiktning.
2. Kartlagt och planerat renovering av avlopps- och dagvattenledningar samt ingående vattenledningar Sickla strand.
3. Påbörjat radonmätning av källarlokalerna på Sickla strand. Rensat luftintag för att öka luftväxlingen i källarna.

Löpande underhåll

1. Inspekterat och genomfört underhåll av kall- och varmvattenledningarna i källarna.
2. Byt köksfläkt på restaurang SjöpärLAN.
3. Åtgärdat brister i ventilation och värmesystem på Strandsalongen.
4. Flyttat vattenmätare för hyreslokaler på Sickla strand 70 – 72.
5. Installerat nya vattenmätare på fastigheten Sickla strand 45 - 59 och Atlasvägen 61.
6. Besiktat brandskyddet för lokaler och allmänna ytor. Åtgärdat påpekanden såsom skyltning i källargångar, renoverat brandluckor, monterat nya stegar till vindarna på Sickla strand samt renoverat dörrstängare i källarna.
7. Påbörjat renovering av entréernas stenläggning och skrapgaller.
8. Underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
9. Ökat förutsättningarna för källsortering för att sänka kostnaderna samt för att följa lagkraven som införs 2024. Tvättat avfallskärl.
10. Soprummen på Sickla strand 21b, 59b och 70b har gjorts om till cykelförråd.

Övriga åtgärder

1. Omarbetat föreningens stadgar i ljuset av bland annat de lagändringar för bostadsrättsföreningar som trädde i kraft 1 jan 2023. Presenterat och fastslagit förslag till nya stadgar på föreningsstämman 2024 och vid en extra stämma i september 2024.
2. Gjort en översyn av föreningens policy för andrahandsuthyrning med utgångspunkt i de nya stadgarna och en motion till årsstämman 2024.
3. Infört en riktlinje för hur föreningen behandlar personuppgifter enligt GDPR.
4. Utvecklat föreningens hemsida gällande både innehåll och upplägg.
5. Genomfört miljöåtgärder av planteringar och gräsytor utifrån beslut på stämman 2023.
6. Genomfört trivsel- och städdag under våren 2024.
7. Haft dialog om bullerdämpande åtgärder på Sickla strand 7 – 43 med Trafikverket som har angett att de kommer att lämna ett ekonomiskt bidrag till föreningen för att byta ut fönster i sovrum, vardagsrum och kök som är belägna mot Järlaleden på denna fastighet. Planeras att ske i samband med fasad och balkongrenoveringen.
8. Förhandlat hyreslägenheternas hyror genom organisationen Fastighetsägarna.
9. Infört en rutin med Lägenhetssyn av bostadsrätter vid överlåtelse (försäljning).
10. Utrett frågan om alternativa bokningssystem för tvättstugor enligt motion till stämman 2023. Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla nuvarande system.
11. Tagit fram en vägledning (kod) som hjälpmedel för effektiv styrning av styrelsens och valberedningens arbete. Den ska komplettera lagstiftning, stadgar och andra regler.
12. Återställning av omfattande vattenskador i samband med att kommunens vattenledning brast utanför Sickla strand 67.
13. Försett innergården på Sickla strand 70 – 88 med trafikhinder enligt beslut på årsstämman.
14. Monterat påkörningsskydd vid p-platserna Sickla strand 74 – 76
15. Tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar, skickat en skrivelse till Nacka kommun om problemen med den ökade trafiken på Järlaleden i samband med utbyggnaden av Sickla köp kvarter.
16. Uppmanat alla medlemmar att registrera sina kontaktuppgifter på Mitt HSB så att föreningen vid behov kan nå dem.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Stambyte påbörjades på Sickla strand.
1992	Ombyggnad soprum färdigt 1992.
1993	Stambyte färdigt 1993 på Sickla strand.
1997	Stambyte badrum och toaletter på Atlasvägen 61.
1999	Fasad- och balkongrenovering, färdigt 1999 på Sickla strand.
2011	Stambyte 2011 AV 61 köksstam. Ombyggnad lokal Matberget.
2012	Dag-, spill- vatten- och avloppsledningar.
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. Bygde 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.
2024	Dräneringsarbeten på delar av Sickla strand 7 - 43. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 25–39. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 62-64, 70 – 88. Slutfört dräneringsarbeten på Sickla strand 45-59.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Dräneringsarbeten på innergårdarna Sickla strand 7 – 21. Renovering källar- och entrétrappor Sickla strand 7 -21. Byte av dagvattenledningar Sickla strand 7 - 43. Fasad och balkongrenovering Sickla strand 47–59. Renovering av altanen på Sickla strand 62. OVK åtgärder . Uppdatering av styrsystem till bergvärmeanläggningen. Stamspolning av samtliga stammar.
2026	Dräneringsarbeten på Sickla strand 67 - 75. Fasad och balkongrenovering delar av Sickla strand 5–43. OVK åtgärder.
2027	Fasad och balkongrenovering fortsätter på Sickla strand 5 - 43. Byte av tak Atlasvägen 61 (plåttak).
2028	Fasad och balkongrenovering Sickla strand 67–75. Byte papptak på Atlasvägen 4.
2029	Byte av vattenstråk i källarna.
2030	Byte papptak på Sickla strand samt Atlasvägen 4.
2031-2034	Stamrenovering Sickla strand kök och badrum.
2033	Stamrenovering badrummen på Atlasvägen 61.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 405 och under året har det tillkommit 34 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 407.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	214	216	220	208
Skuldsättning, kr/kvm	3 202	2 131	2 104	1 630	1 623
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 794	2 529	2 529	1 963	1 963
Räntekänslighet, %	6	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	213	251	157	140	135
Årsavgifter, kr/kvm	661	599	572	520	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	65	67	67	68
Totala intäkter, kr/kvm	816	781	685	642	632
Nettoomsättning, tkr	16 559	15 243	14 327	13 379	13 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 063	140	-864	457	1 429
Soliditet, %	46	55	53	61	60

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på:

- Oförutsedda reparationer av bergvärmeutrustning och fläktsystem.
- Ökat underhåll av huvudvattenledningar och tvättmaskiner.
- Ökat antal vattenskador i lägenheter.
- Utökat serviceavtal för heltäckande jourservice av bergvärme- och ventilationsanläggningen för att säkerställa värme- och varmvattenproduktionen.
- Ökade antal förvaltningsuppdrag i samband med förhandling av hyreskontrakt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en 10 % avgiftshöjning på bostadsrätterna from den 1 jan 2025.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer för att finansiera framtida planerade underhållsarbeten.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
Bundet eget kapital		resultat enligt		
		stämmans beslut		
Inbetalade insatser, kr	24 943 669	0	0	24 943 669
Upplåtelseavgifter, kr	43 394 267	0	0	43 394 267
Underhållsfond, kr	1 000 000	0	4 748	1 004 748
S:a bundet eget kapital, kr	69 337 936	0	4 748	69 342 684
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 318 082	140 384	-4 748	-9 182 446
Årets resultat, kr	140 384	-140 384	-1 062 775	-1 062 775
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 177 698	0	-1 067 523	-10 245 221
S:a eget kapital, kr	60 160 238	0	-1 062 775	59 097 463

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 383 252 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	-9 177 698
Årets resultat, kr	-1 062 775
Reservation till underhållsfond, kr	-1 388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 383 252
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 245 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 245 221

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 558 719	15 243 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	264 211	876 055
Summa Rörelseintäkter		16 822 930	16 119 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 642 133	-11 973 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 532 916	-554 322
Personalkostnader	Not 6	-358 028	-338 569
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 194 834	-2 297 669
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-156 262
Summa Rörelsekostnader		-16 727 911	-15 320 469
Rörelseresultat		95 018	798 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		256 057	240 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 413 850	-898 728
Summa Finansiella poster		-1 157 793	-658 538
Resultat efter finansiella poster		-1 062 775	140 384
Resultat före skatt		-1 062 775	140 384
Årets resultat		-1 062 775	140 384

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	69 462 223	71 647 547
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	47 551	57 061
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	46 921 813	19 050 611
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		116 431 587	90 755 220
Summa Anläggningstillgångar		116 431 587	90 755 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 253	5 122
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 043 089	4 701 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	653 195	323 556
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 708 537	5 030 133

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 405 083	14 318 011
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 405 083	14 318 011

Summa Omsättningstillgångar

13 113 620 **19 348 144**

Summa Tillgångar

129 545 208 **110 103 363**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

68 337 936

68 337 936

Fond för yttre underhåll

1 004 748

1 000 000

Summa Bundet eget kapital

69 342 684

69 337 936

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-9 182 446

-9 318 082

Årets resultat

-1 062 775

140 384

Summa Ansamlad förlust

-10 245 221

-9 177 698

Summa Eget kapital

59 097 463

60 160 238

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

45 000 000

39 000 000

Summa Långfristiga skulder

45 000 000

39 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

21 000 000

5 000 000

Leverantörsskulder

1 794 963

2 972 697

Skatteskulder

148 228

276 178

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

202 887

172 815

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 301 667

2 521 435

Summa Kortfristiga skulder

25 447 744

10 943 126

Summa Skulder

70 447 744

49 943 126

Summa Eget kapital och skulder

129 545 208

110 103 363

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 95 018 798 922

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 194 834 2 297 669

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 194 834 2 297 669

Erhållen ränta 256 057 240 190

Erlagd ränta -1 316 715 -847 333

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 229 194 2 489 448

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -329 021 76 428

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -1 592 516 1 719 341

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 921 537 1 795 769

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-692 343 4 285 217

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -27 871 202 -7 865 876

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -27 871 202 -7 865 876

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 4 662 628

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 22 000 000 0

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 22 000 000 4 662 628

Årets kassaflöde

-6 563 544 1 081 969

Likvida medel vid årets början 18 909 814 17 827 845

Likvida medel vid årets slut 12 346 270 18 909 814

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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).

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 492 088	10 424 492
	Hyror bostäder	1 005 876	939 399
	Hyror lokaler	2 955 442	2 792 137
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 050 550	1 048 750
	Hyror förbrukningsbaserad	300	0
	Hyror övrigt	126 403	90 300
	Övriga primära intäkter	126 496	108 298
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 757 155	15 403 376
	Avgiftsbortfall	0	-141 700
	Hysesbortfall	-198 436	-18 339
	<i>Summa</i>	-198 436	-160 039
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 558 719	15 243 337

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	264 211	0
	Övriga sekundära intäkter	0	876 055
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	264 211	876 055
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 285 325	-836 134
	Snö och halk-bekämpning	-271 110	-404 949
	Reparationer	-1 777 451	-1 264 585
	Planerat underhåll	-1 311 134	-1 817 002
	Försäkringsskador	-956 813	-120 728
	EI	-2 721 044	-3 765 225
	Vatten	-1 659 724	-1 419 639
	Sophämtning	-619 434	-552 772
	Fastighetsförsäkring	-263 919	-246 307
	Kabel-TV och bredband	-291 813	-384 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-819 150	-806 440
	Förvaltningsavtalskostnader	-625 904	-355 206
	Övriga driftkostnader	-39 313	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 642 133	-11 973 647
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 150	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-102 315	-73 693
	Administrationskostnader	-154 746	-137 473
	Extern revision	-39 500	-39 250
	Konsultkostnader	-112 896	-120 695
	Medlemsavgifter	0	-9 164
	Föreningsverksamhet	-32 886	-26 734
	Övriga förvaltningskostnader	-1 087 423	-147 313
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 532 916	-554 322
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-26 000	-39 000
	Övriga arvoden	-280 000	-253 000
	Sociala avgifter	-52 028	-46 569
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-358 028	-338 569

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-156 262
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<u>0</u>	<u>-156 262</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 407 611	-877 336
	Övriga räntekostnader	-6 239	-21 392
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<u>-1 413 850</u>	<u>-898 728</u>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 297 909	100 967 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	9 046 000	9 046 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	575 586	575 586
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-670 059
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<u>109 919 495</u>	<u>109 919 495</u>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 271 948	-36 564 652
	Årets avskrivningar	-2 185 324	-2 221 092
	Omklassificeringar	0	-513 797
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<u>-40 457 272</u>	<u>-39 299 541</u>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<u>69 462 223</u>	<u>70 619 954</u>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	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
	<i>Summa</i>	<u>462 385 000</u>	<u>462 385 000</u>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
	Fastighetsinteckning	56 466 400	56 466 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<u>56 466 400</u>	<u>56 466 400</u>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 180 498	1 180 498
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 180 498	1 180 498
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 123 437	-1 046 860
	Årets avskrivningar	-9 510	-76 577
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 132 947	-1 123 437
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 551	57 061
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	19 050 611	11 028 473
	Årets investeringar	27 871 202	8 022 138
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	46 921 813	19 050 611
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 941 187	4 591 803
	Övriga fordringar	101 902	109 651
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 043 089	4 701 454
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	653 195	323 556
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	653 195	323 556
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB 1	0	5 000 000
	SEB 2	6 367 803	9 278 489
	SEB 3	37 280	39 522
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 405 083	14 318 011

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
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
SEB	0,71%	2025-06-28	5 000 000	0
SEB	0,71%	2025-12-28	8 000 000	0
SEB	3,6%	2027-04-28	16 000 000	0
SEB	2,4%	2028-10-28	11 000 000	0
			66 000 000	0

Långfristig del	45 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	21 000 000
Kortfristig del	21 000 000
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	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	93 073	81 750
Källskatt	55 800	47 800
Övriga kortfristiga skulder	54 014	43 265
<i>Summa Övriga skulder</i>	202 887	172 815

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 481 584	1 371 583
Övriga förutbetalda intäkter	0	1 069 176
Upplupna räntekostnader	156 086	58 951
Övriga upplupna kostnader	663 997	21 725
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 301 667	2 521 435

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.

Stockholm 2025-05-07



Erik Rådström
Ordförande



Frida Lenholm
Ledamot

Inger Frestadius
Ledamot



Bengt Rejhed
Suppleant



Cecilia Hellner
Ledamot



Robert Juhlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning 2025-05-07



Christel Sletmo
Förtroendevald revisor



Christina Gotting
Auktoriserad Revisor

Dagordningspunkt 8c §

Redovisning av motioner från årsstämman 2024

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

Ur protokollet från stämman 2024: "Styrelsen har informerat om att styrelsen avser att ta fram en generell policy för andrahandsuthyrning som kommuniceras till stämman. Policyn bör särskilt belysa frågeställningar i samband med arv eller gåva till minderårig."

Styrelsen har tagit fram en generell policy för andrahandsuthyrning som bifogas och är tillgänglig på föreningens hemsida, www.sicklahus.se. Policyn beskriver bland annat vilka regler som gäller mellan bostadsrättsinnehavaren och föreningen vid andrahandsuthyrning, vilka skäl som kan anses vara giltiga för att få tillstånd att hyra ut i andra hand och hur länge andrahandsuthyrning kan få pågå. Vidare beskrivs vad som gäller om ett dödsbo till en avliden bostadsrättsinnehavare eller en bostadsrättsinnehavare som är minderårig önskar ansöka om tillstånd att hyra ut i andra hand.

Motion 2: Begränsad gräsklippning /anläggning av ängsytor

Förra året provade vi att låta vissa gräsytor klippas mer sällan. Syftet var att skapa avgränsade permanenta ängsytor för att underlätta för pollinatörer och åstadkomma mer levande gräsmattor kring våra fastigheter. Dock har pågående byggnadsarbeten gjort det svårt att genomföra projektet. Stora gräsytor tas i bruk för maskiner, bodar och byggställningar. Det har också framförts farhågor att oklippta gräsytor skapar förutsättningar för fästingar. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att pausa projektet med att förbättra livsmiljön för fjärilar, bin och humlor. Förhoppningen är att kunna ta upp det igen när byggarbetena är avslutade.

Motion 3: Nytt bokningssystem för tvättstuga

Styrelsen har undersökt möjligheten att byta ut nuvarande manuella bokningssystem (papper och penna) mot ett elektroniskt bokningssystem alternativt ett bokningssystem med låskolvar. Styrelsen har kommit fram till att kostnaderna för att byta bokningssystem överstiger nyttan.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår stämman att lägga redovisningen av motioner från 2024 års stämma och äldre årsstämmor till handlingarna.

Att hyra ut i andra hand

Enligt Brf Sicklahus stadgar får bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Tillståndet är alltid tidsbegränsat.

Ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ske skriftligen och lämnas till föreningens ekonomiska förvaltare, HSB. Länk till blankett för ansökan finns [här](#).

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Villkor gällande andrahandsuthyrning:

1. Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften är 10 procent av ett prisbasbelopp per år. Avgiften fördelas per månad, och läggs som en extra post på avin för månadsavgiften.
2. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att månadsavgiften och andrahandsupplåtelseavgiften betalas i tid till föreningen.
3. Brf Sicklahus ger tillstånd för andrahandsupplåtelse under maximalt tolv månader med möjlighet till förlängning i de fall omständigheterna betraktas som giltiga (gällande praxis).
4. Den totala tiden som andrahandsupplåtelse kan godkännas beror på vilket skäl som ligger till grund för ansökan. Skäl som från början var godtagbara kan tappa bäring över tid.
5. Exempel på giltiga skäl är: studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, längre utlandsvistelse, provboende, vård på sjukhus och liknande. Även andra skäl kan komma i fråga beroende på omständigheterna.
6. Återkommande upplåtelser i andra hand under begränsad tid (korttidsuthyrning så som Airbnb) accepteras inte.
7. Kortaste uthyrningsperiod är trettio dagar. Undantag från den tiden kan ske om styrelsen finner att särskilda skäl föreligger.
8. Föreningens lägenheter är till för permanent boende åt medlemmar. Det är inte tillåtet att använda dem för andrahandsupplåtelse i rent vinstsyfte.
9. Hyr bostadsrättshavare ut sin lägenhet i andra hand utan tillstånd från föreningen så riskerar bostadsrättshavaren att bli uppsagd då nyttjanderätten till lägenheten

förverkats. Det kan i sin tur innebära att föreningen ansöker om avhysning och tvångsförsäljning och avhysning via Kronofogden.

10. Vid en ny andrahandshyresgäst, eller vid förlängning av befintligt avtal, ska en ny ansökan lämnas in till styrelsen. En ny hyresgäst påverkar inte den totala längden av godkänd uthyrningstid.
11. Bostadsrättshavare är ansvarig för lägenheten under uthyrningsperioden. Bostadsrättshavaren riskerar att bli uppsagd om hyresgästen inte sköter sig eller stör grannarna.
12. Eftersom bostadsrättshavare är fortsatt ansvarig för lägenheten rekommenderas att hen ser över sitt försäkringsskydd (hemförsäkring) så att bostadsrättshavaren har det skydd som behövs under uthyrningsperioden. Hyresgästen bör också kontrollera sitt försäkringsskydd vad gäller egen hemförsäkring.
13. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att ett hyresavtal upprättas mellan uthyrare och andrahandshyresgäst. Bostadsrättshavaren är hyresvärd till andrahandshyresgästen.
14. Hyressättningen är en fråga mellan hyresvärd och hyresgäst inom ramen för gällande lagstiftning, och är inget som föreningen tar något ansvar för.
15. Ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse, eller förlängning av befintligt avtal, skickas med post till **HSB Stockholm, Kund och Medlemsservice, 112 84 Stockholm**. Märk kuvertet med vad ärendet gäller. Du kan också mejla till service.stockholm@hsb.se.
16. Ansökan ska finnas HSB tillhanda minst 45 dagar innan andrahandsuthyrningen påbörjas.

Särskilda omständigheter

Dödsbo efter avliden bostadsrättshavare

- Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare kan använda bostadsrätten även om dödsboet inte är medlem i föreningen (se föreningens stadgar 12 §), och har rätt att ansöka om tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand.

Minderårig bostadsrättshavare

- Om en bostadsrättshavare som är minderårig ansöker om att hyra ut i andra hand krävs samtycke från förmyndare. Förmyndaren företräder bostadsrättshavaren gentemot föreningen.

Styrelsen Brf Sicklahus Nacka 10 mars 2025

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sicklahus
Org.nr. 716418-7184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sicklahus för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Sicklahus för år 2024 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 2025-05-07



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Christel Sletmo
Förtroendevald revisor

Dagordningspunkt 13§

Förslag om styrelsens och revisorers arvode under nästkommande verksamhetsår

Valberedningen för Brf Sicklahus inkommer med följande förslag

1. Styrelsens arvode

Bakgrund:

Årsstämman 2024 beslutade att höja arvodet för styrelsen i Brf Sicklahus från 250 000 kronor per verksamhetsår till 315 000 kronor per verksamhetsår.

Förslag från valberedningen:

Styrelsens arvode för verksamhetsåret 2025/2026 ska vara oförändrat och uppgå till 315 000 kronor.

2. Internrevisorernas arvode

Bakgrund:

Stämman 2024 beslutade att höja arvodet till internrevisor och internrevisorssuppleant till 35 000 kronor per verksamhetsår att fördelas om 25 000 kronor för ordinarie internrevisor och 10 000 kronor för revisorssuppleant.

Förslag från valberedningen:

Arvodet till internrevisorerna för verksamhetsåret 2025/2026 ska vara oförändrat och uppgå till 35 000 kronor att fördelas om 25 000 kronor till ordinarie internrevisor och 10 000 kronor för revisorssuppleant.

Förslag om valberedningens arvode för nästkommande verksamhetsår

Bakgrund: Stämman 2024 beslutade valberedningen från och med verksamhetsåret 2024/2025 erhåller ett arvode om 10 000 kronor att fördelas mellan valda medlemmar.

Förslag från styrelsen:

Arvodet till valberedningen för verksamhetsåret 2025/2026 ska vara oförändrat och uppgå till 10 000 kronor att fördelas mellan valda medlemmar.

Dagordningspunkt 14§

Verksamhetsplan 2025 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 fram till 30 september av företaget HABITEK. En ny upphandling kommer att påbörjas under våren 2025.
- e. VVS-arbete utförs av PO Eriksson rör.
- f. Elarbete utförs av Solna Bygg och elinstallationer.
- g. Byggkonsult är BYGGFAB för rådgivning, analys, upphandling och bygglösning för pågående och kommande större renoveringar och byggnationer.
- h. Service och jourinsatser på bergvärmearläggningen och ventilationssystemet utförs av Ferla AB.

2. Underhållsplan, upphandling och 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 som upphandlas genom HSB. Genomfört sedan 2022 och uppdateras hösten 2025. Presenteras för medlemmarna vid infomöten och på hemsidan.
- c. Ta upp nya lån för att finansiera byggprojekten utifrån upprättad likviditetsplan.
- d. Fasad- och balkongrenoveringen på Sickla strand 45 – 59 pågår hela året 2025.
- e. Altanen på restaurangen Sickla strand 64 renoveras i samband med fasadrenoveringen.
- f. Framtagande av upphandlingsunderlag och ansökan om bygglov för balkong- och fasadrenovering Sickla strand 7 - 39.
- g. Upphandling av balkong- och fasadrenovering på fastigheten Sickla strand 7 - 39.
- h. Renovering av skyddsrumstrappa på Sickla strand 17 och entrétrappan port 13.
- i. Slutföra dräneringen av Sickla strand 7 – 39 med trappor, räcken och gångvägar samt återfyllning.
- j. Gångar och trappor ska läggas om för att underlätta för gående. Räcken byts. Återställningen utformas efter de riktlinjer som är fastställda för att bevara

fastigheternas ursprungliga utformning och miljö. Återställningen av rabatter och grösytor slutförs när renoveringen av fasader och balkonger är klara.

- k. I samband med dräneringsarbetena renoveras entréernas stenläggning och skrapgaller.
- l. Dräneringsarbeten av kryppgrund Sickla strand 7–13.
- m. Byte av dagvattenledningar Sickla strand 7 – 43.
- n. Planera och upphandla ombyggnad av tvättstuga Sickla strand 35 som planeras att flyttas till nuvarande mangelrum.

3. Energi och ventilation

- a. Arbete med åtgärder och justering utifrån Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- b. Upphandla nytt styrsystem till bergvärmen som ska säkra driften och jourverksamheten samt möjliggöra energibesparingar.
- c. Uppdatera avtal för service av bergvärmen inklusive jourtjänst alla dygnets timmar.
- d. Utföra analys och inspektioner för energibesparingsåtgärder av värmesystemet och ventilationssystemet.

4. Planerat underhåll

- a. Stamspola samtliga stammar och ultraljuds mäta grovlek på stammarna i samband med stamspolning. Utförs i alla lägenheter och lokaler fram till kommunens ansvar.
- b. Radonmätning av fastigheterna på Sickla strand och kommer under 2025 koncentreras till fastigheten 70 – 72 samt 74 – 88. Åtgärdsprogram ska tas fram utifrån mätningarna.
- c. Ombyggnad av förrådsutrymme Sickla strand 70 som då ska delas upp i flera varav ett ska vara föreningens.
- d. Utredda förutsättning för att skapa ett barnvagnsförråd till Sickla strand 70 – 72.
- e. Utföra underhåll på hyreslägenheter utifrån utförd besiktning.
- f. Utföra förebyggande underhåll av kallvattenstråken på Sickla strand utifrån inventeringen som utfördes under 2024.

5. Löpande underhåll

- a. Besiktning av brandskydd för lokaler och allmänna ytor enligt SBA, systematiskt brandskyddsarbete.
- b. Installera brandvarnare i alla tvättstugor.
- c. Förbättra skyltning av infart och parkeringar.

- d. Löpande underhåll av gårdarnas träd, buskar och rabatter.
- e. Måla miljörummen så att de blir ljusare och fräschare som ska öka förutsättningarna för källsortering för att sänka kostnaderna samt att följa lagkraven om källsortering,
- f. Tvätta avfallskärnen.
- g. Bygga förråd på före detta piskbalkong på Atlasvägen 61. Utförs efter ventilationsåtgärder.

6. Övriga åtgärder

- a. Kontrollera tillstånd för andrahandsuthyrning för att förhindra olovlig uthyrning och uppdatera reglerna för andrahandsuthyrningen
- b. Fortsatt arbete med att inventera och märka förråd.
- c. Uppdatera och omförhandla avtal på uthyrda lokaler.
- d. Genomföra miljöåtgärder av planteringar och gräsytor utifrån beslut på stämman 2023.
- e. Genomföra gemensam trivsel- och städdag under våren 2025.
- f. Upprätta avtal med Trafikverket om bullerdämpande åtgärder på Sickla strand 7 – 43 i form av fönsterbyte i kök, sov- och vardagsrum som vetter mot Järlaleden.
- g. Förhandla hyreslägenheternas hyror genom branschorganisationen Fastighetsägarna.
- h. Utarbeta riktlinjer för hur Brf Sicklahus fastigheterna och gårdar kan bevaras.
Riktlinjerna sammanställs för att bevara den tidstypiska miljön när fastigheternas och gårdar underhålls och renoveras.

Styrelsen Brf Sicklahus

Beslutad på styrelsemöte den 14 januari 2025

Budget 2025 / Bokslut 2024 Brf Sicklahus		
	Årsbudget 2025	2024 års bokslut
Nettoomsättning/ Intäkter		
3007 Hyror förråd	92 000,00	116 360,00
3011 Hyresintäkter, bostäder	1 025 000,00	1 005 876,00
3013 Hyresintäkter lokaler, ej moms	3 150 000,00	2 953 842,00
3017 Hyresintäkter p-platser, ej moms	936 000,00	863 757,00
3021 Årsavgifter bostäder	12 577 950,06	11 492 088,00
3516 Andrahandsuthyrning	50 000,00	55 957,00
3517 Överlåtelseavgift	40 000,00	34 392,00
3518 Pantförskrivningsavgift	30 000,00	28 215,00
3590 Övriga fakturerade kostnader	5 000,00	6 600,00
3740 Öresavrundning	0,00	1 533,53
3992 Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	60 000,00	98,00
Nettoomsättning/ Intäkter	17 965 950	16 558 719
Drift		
Fastighetsskötsel och städ	- 1 600 000	- 1 806 434
Löpande underhåll	- 1 230 000	- 2 734 264
EI	- 2 682 500	- 2 721 044
Vatten	- 1 600 000	- 1 659 724
Sophämtning	- 500 000	- 619 434
Övriga avgifter	- 215 000	- 221 809
Fastighetsförsäkringar	- 275 000	- 263 919
Kabel TV	- 150 000	- 108 357
Förvaltningskostnader	- 1 140 000	- 1 261 541
Personalkostnader	- 493 000	- 358 028
Övriga externa kostnader	- 498 000	- 648 240
Drift	- 10 383 500	- 12 402 794
Planerat underhåll	- 1 640 000	- 1 311 134
Fastighetsskatt	- 825 000	- 819 150
Avskrivningar	- 2 343 622	- 2 194 834
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 500	256 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	- 2 249 258	- 1 413 850
Finansiella poster	- 2 247 758	- 1 157 793
Resultat	526 069,38	-1 326 985,54

Dagordningspunkt §15

Valberedningens förslag

Utdrag ur Föreningens stadgar, 33 §: *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.*

A: Val av ordinarie styrelseledamöter för två år

Avgående: Inger Frestadius, Frida Lenholm, Erik Rådström

Nyval: Kristoffer Kearsley, Erik Mellander

Omval: Inger Frestadius, Frida Lenholm

B. Val av styrelseledamöter för ett år

Nyval: Emelie Jakobsson, Mats Jägmalm

C. Val av styrelsesuppleanter för ett år

Avgående: Henrik Almroth, Mats Jägmalm, Bengt Rejhed

Nyval: Markus Brahim, Jennifer Roast, Christel Sletmo

Omval: Bengt Rejhed

D. Val av en internrevisor för ett år

Avgående: Christel Sletmo

Nyval: Henrik Unosson

E. Val av en internrevisorssuppleant för ett år

Avgående: Sandra Backman

Omval: Sandra Backman

F. Val av extern revisor för ett år

Avgående: Christina Gotting

Valberedningen redogör för sitt förslag vid årsstämman.

Dagordningspunkt 18 §

Inkomna motioner till årsstämman 22 maj 2025 och styrelsens förslag till beslut

Motion 1: Tvättstugan - möjligheten att "dra över" torktiden till nästa pass

Motion inlämnad av: Kjell Hedlund, Sickla strand 37

Innehåll: Det står på anslagstavlan i tvättstugan att "torkrum, torkskåp och tumlare får användas i 1 timme efter tvättidens slut". När nästa som hyrt tvättstugan kommer och tvättar ett normalt tvättprogram som tar ca 45 min, ska man då behöva invänta på sin egen tid för att få torkmöjligheter?

Tvätt-tider stora maskiner: 40 grader halv maskin = 33 min, 40 grader hel maskin = 45 min, 60 grader halv maskin = 40 min, 60 grader hel maskin = 52 min, (95 grader hel maskin = 63 min). Tvätt-tider lilla maskinen: 40 grader ca 50 min.

Förslag till stämman: Jag föreslår att stämman beslutar att korta ner denna "dra-över-torktid" till 30 minuter.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 1: Styrelsen instämmer i att "dra-över" torktiden är omotiverat lång i förhållande till hur lång tid det tar att köra en tvättmaskin.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motion 1 och beslutar att tvättstugoreglerna ändras så att tiden för att använda torkutrustning och torkrum in på nästkommande tvättpass kortas ner från 60 minuter till 30 minuter.

Motion 2: Tvättstugan - möjligheten att boka dubbelpass

Motion inlämnad av: Agneta Hellsten, Sickla strand 51

Innehåll: Som det är nu får man dubbelboka endast två första och två sista tiderna. De flesta som arbetar jobbar måndag-fredag dagtid. Detta innebär att det bara är det sista tvättpasset som denne kan nyttja vilket försvårar möjligheten att boka en tvättid. OM vi måste ha möjlighet att boka dubbelpass borde detta kunna göras även de två mittersta passen. Förhoppningsvis leder detta till ökad chans att få tvättid på kvällen för den som inte har något alternativ. Ett annat alternativ är att inte ha dubbelpass alls men att torktiden går in på nästa boknings tvättid.

Förslag till stämman: Jag föreslår att stämman beslutar att tillåta dubbelpass oavsett tid och hoppas att det leder till att fler får möjlighet att boka kvällspasset.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 2: Tvättstugorna kan användas alla dagar i veckan mellan kl 0700 och 2100, och den tiden är indelad i fyra tvättpass. Det är möjligt att boka de två första och de två sista passen som dubbelpass, vilket ger två dubbelpass per dag.

Tvättstugornas kapacitet har förstärkts i takt med att äldre tvättmaskiner har bytts ut till modernare. Det minskar behovet av dubbelpass. Genom att slopa bestämmelsen om att dubbelpass enbart får bokas på förmiddag eller eftermiddag skapas större flexibilitet för boende.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motion 2 och beslutar att tvättstugureglerna ändras så att dubbelpass kan bokas när som helst under en tvätt-dag.

Motion 3: Hyra av parkeringsplatser

Motion inlämnad av: Agneta Hellsten, Sickla strand 51

Innehåll: Det är ont om P-platser att hyra för Brf-innehavare. Några medlemmar har p-platser trots att de tillfälligt inte kan nyttja platsen. I nuläget får platserna inte hyras ut vilket är olyckligt då flera som bekant är utan P-platser. Platsen borde få hyras ut i stället för att vara outnyttjad.

Förslag till stämman: Jag föreslår att stämman tillåter att de som har en hyrd P-plats får hyra ut den (till föreningens medlemmar) utan att denne förlorar rätten till sin plats som denne redan köat för en gång.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 3: Det är inte tillåtet att hyra ut föreningens p-platser i andra hand. Det ligger inte i föreningens intresse att ändra på den bestämmelsen, åtminstone inte så länge vi har en kö till parkeringsplatser. Enligt förslaget i motionen skulle föreningen öppna upp för att tillåta andrahandsuthyrning under vissa förutsättningar, nämligen att den skulle vara tidsbegränsad och att uthyrningen skulle ske till medlemmar i föreningen.

Enligt styrelsens bedömning skulle det krävas omfattande administration för att hantera ett system för tillfällig uthyrning av p-platser. Exempel på arbetsuppgifter: Att ta emot ärenden och hålla ordning på hur länge uthyrningen ska pågå, att hantera avier för betalning så att avierna går till rätt person, att kontrollera vem som faktiskt använder platsen (inga utomstående), att hantera systemet parallellt med det ordinarie kö-systemet (vad händer om den som hyr en tillfällig plats blir erbjuden en ordinarie plats?). I dag sköter HSB administrationen av parkeringsköen och betalningar men de kan inte åta sig att sköta ett system med tillfällig uthyrning av p-platser.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 3.

Motion 4: Långsiktig prismodell för justering av parkeringsavgifter

Motion inlämnad av: Kristoffer Kearsley, Sickla strand 31

Innehåll: Det dagsläget finns ca 130 parkeringsplatser för dryga 300 lägenheter i föreningen. Det råder brist på parkeringsplatser, att döma av en kötid på två till tre år för att få en plats. Parkeringsavgifterna borde spegla marknadspris, justeras efter en tydligare avgiftsmodell där föreningen får in intäkter som motsvarar marknadspriset, och inte subventionerar p-platser.

För att säkerställa rättvis prissättning och generera välbehövliga intäkter till föreningen bör avgiften spegla marknadsförhållandena. Genom att anpassa priset till marknadsnivå och strukturera avgiften i två delar skapas en mer rättvis och långsiktigt hållbar modell för parkeringstaxan, där samtliga dryga

300 boende gynnas likvärdigt av föreningens parkeringsmöjligheter oavsett om man vill bruka dem eller ej.

Jag föreslår att föreningen ändrar prisstrukturen för parkeringsplatser enligt följande modell som innehåller två komponenter för parkeringskostnaden:

Komponent 1: Baseras på Nacka kommuns månatliga pris för boendeparkering gatuparkering och justeras automatiskt vid eventuella förändringar. Nacka kommun ändrar boendeparkeringsavgiften till 600 kr per månad under våren 2025.

Komponent 2: En avgift för den reserverade parkeringsrutan, som indexeras utifrån föreningens avgiftshöjningar, med en basnivå på 165 kr per månad med startpunkt den 1 juli 2025

Parkeringsavgift: Komponent 1+ Komponent 2 = Boendeavgift + Ruta= 765 kr per månad.

Avgiftsmodellen införs den 1 juli 2025. Föreningen justerar parkeringsavgiften vid framtida förändringar av komponent 1 enligt Nacka kommun och komponent 2 räknas upp på samma sätt som brf-månadsavgiftshöjningar. Genom denna förändring säkerställs en rättvisare avgiftsmodell där föreningen får in intäkter som motsvarar marknadspriset.

Förslag till stämman: Jag föreslår att stämman beslutar att avgiftsmodellen införs den 1 juli 2025, och att avgiftsnivån justeras med avseende på Komponent 1 och 2 enligt förslaget.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 4: Styrelsen välkomnar tanken på att införa en långsiktig prismodell för justering av parkeringsavgifter. Det föreslagna upplägget där avgiften grundas på två väl definierade komponenter ger en förutsägbarhet.

I dag är parkeringsavgiften 650 kr per månad. Förslaget i motion 4 innebär en ökning med drygt 17 procent. Styrelsen anser att en så pass kraftig höjning bör undvikas med hänsyn till det ekonomiska läget. Styrelsen föreslår därför en ändring av föreslagna basnivån för den reserverade rutan (dvs komponent 2 i förslaget).

Styrelsens förslag till ändring av motion 4:

Komponent 1: Baseras på Nacka kommuns månatliga pris för boendeparkering gatuparkering och justeras automatiskt vid eventuella förändringar. Nacka kommun ändrar boendeparkeringsavgiften till 600 kr per månad under våren 2025.

Komponent 2: En avgift för den hyrda parkeringsplatsen, som indexeras utifrån föreningens avgiftshöjningar, med en basnivå på 100 kr per månad med startpunkt den 1 juli 2025.

Parkeringsavgift: Komponent 1+ Komponent 2 = Boendeavgift + P-plats= 700 kr per månad. Det innebär en ökning med 50 kr per månad jämfört med dagens nivå, dvs. en ökning med 7 procent. Den 1 januari 2026 skulle avgiften för P-plats räknas upp med den procentsats som beslutas för månadsavgifter.

Räkneexempel: Om månadsavgiften höjs med 10 procent den 1 januari 2026 skulle avgiften för P-plats höjas med 10 procent från samma datum. Dvs Boendeavgift (600 kr) + Avgift för P-plats (100 kr + 0,10 x 100) = 710 kr.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller styrelsens förslag till ändring av motion 4 och beslutar att höja parkeringsavgiften till 700 kr per månad från och med den 1 juli 2025. Därefter justeras parkeringsavgiften enligt förslaget i motion 4.

Motion 5: Övernattningslokal

Motion inlämnad av: Emelie Jonsson, Sickla strand 70

Innehåll: Idag består Brf Sicklahus av 310 lägenheter och ett 50-tal lokaler. Vi är ett stort antal medlemmar, många av oss får besök av gäster från annan ort, och ibland räcker våra egna lägenheter inte till. Jag föreslår att:

- a) om möjligt, addera en möjlighet till övernattning till existerande föreningslokalen. Exempelvis en sänglösning i form av hopfällbara sängar, en kokplatta samt klaffstolar och bord. Dusch finns redan.
- b) alternativt, att göra om en lokal med två sängar, en kokplatta samt bord och stolar. Möjlighet att duscha finns i föreningslokalen på Sickla strand 29.

Övernattningslokalen kan bokas mot kostnad till föreningen.

Förslag till stämman: Jag föreslår att stämman beslutar att skapa en övernattningslokal i enlighet med förslaget.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 5:

Motion 5a): Föreningen och Sicklasjöns bollklubb har ett långsiktigt nyttjandeavtal som innebär att klubben får använda lokalen för sin verksamhet mot att den tar ansvaret för att sköta lokalen och hålla den tillgänglig för Sicklahus medlemmar för kalas, etc. Med hänsyn till detta avtal är det inte möjligt att göra om föreningslokalen till en övernattningslokal.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 5 a).

Motion 5b): Att göra om en lokal till en övernattningslägenhet har betydande nackdelar. Föreningen skulle gå miste om intäkter som vi i dag får genom att hyra ut lokalerna. Vi skulle behöva investera för att bygga om lokalen till en lägenhet och köpa in möbler och husgeråd, vilket innebär en kostnad för föreningen. Dessutom skulle det ta tid från annan verksamhet som har åtagit oss (se verksamhetsplanen). Styrelsen konstaterar slutligen att det finns gott om hotell i närområdet. Vi är öppna för att undersöka möjligheten att förhandla fram en rabatt för Sicklahus medlemmar på dessa hotell.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 5b).

Motion 6: Underentreprenörer

Motion inlämnad av: Maria Palselius, Sickla strand 59

Innehåll: Det är inte ovanligt att företag använder arbetskraft som saknar arbetsavtal som respekterar lagar och regler. Idag i Sverige utnyttjas människor som lever utan uppehållstillstånd. Det är svårt att göra upphandlingar och tillse att allt står rätt till i alla led från huvudentreprenörer till underentreprenörer. Jag har ingen anledning att tro att vår styrelse inte gör sitt yttersta för att anlita företag som följer lagar. Tvärtom tror jag att de gör sitt bästa och kanske just därför kan det vara

värdefullt att prata om det på ett årsmöte och skapa mer förståelse i hela föreningen. Jag tänker att det kan vara till stöd för styrelsen att det finns beslut på årsmöte som även gäller underentreprenörer.

Förslag till stämman: Jag yrkar att stämman beslutar att

- a) styrelsen i möjligaste mån ska undvika att underentreprenörer anlitas,
- b) endast företag med kollektivavtal anlitas och det ska gälla företag som anlitas direkt av Sicklahus och även underentreprenörer,
- c) underentreprenörer först ska godkännas av styrelsen innan ett anlitat företag eller konsult skriver avtal med en underentreprenör.

Styrelsens svar och förslag till beslut på Motion 6: Styrelsen är utsedd av föreningens stämma att, för medlemmarnas räkning, långsiktigt förvalta bostadsrättsföreningen. Styrelsen ska se till att föreningens fastigheter underhålls och den ekonomiska förvaltningen sköts på ett bra sätt och på så sätt främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Det ingår i styrelsens beslutskompetens att göra upphandlingar och inköp för föreningens räkning. Sicklahus har årligen samarbeten/avtal med cirka 75 leverantörer, varav cirka 20 är mer omfattande och dessa utför arbeten åt föreningen på (näst intill) daglig basis.

Eftersom upphandlingar, dvs. processen att välja ut de leverantörer/entreprenörer som föreningen ingår avtal med, är en så viktig del av styrelsens arbete har vi tagit fram en vägledning (en Kod) som behandlar hur vi ska arbeta med upphandlingar för att ta till vara föreningens intresse på bästa sätt. Utgångspunkten är att styrelsen ska ta hänsyn till pris, kvalitet och miljöpåverkan samt agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer. Eftersom upphandlingarna är olika till sin karaktär behöver det alltid ske en avvägning mellan olika kriterier när vi väljer en entreprenör.

Denna vägledande Kod anger bland annat hur större mer omfattande upphandlingar av entreprenörer och exempelvis upphandlingar av ramavtal ska genomföras. Styrelsen tar först beslut om och hur den specifika upphandlingen ska genomföras och vilka inom styrelsen som ska handlägga upphandlingen. Dessa återrapporterar till styrelsen fram till att det finns ett utförligt beslutsunderlag och/ eller avtal att beslut utifrån för styrelsen. I beslutsunderlaget beskrivs alla de villkor som avtalsparterna, dvs. leverantören och föreningen, ska uppfylla, allt från lagar till specifika krav för den enskilda entreprenaden. Huvudleverantören har ansvaret för att leveransen genomförs enligt de regler som anges i kontraktet och/eller avtalet. Föreskrifterna följer hela leveransens delar fram till godkänd slutbesiktning och gäller då i alla led.

Motion 6a): I motionen yrkas "att i möjligaste mån undvika att underentreprenörer anlitas".

Det skulle begränsa styrelsens arbetssätt och inskränka på styrelsens beslutskompetens, om vi skulle vara tvingade att undvika att arbeta med leverantörer/entreprenörer som anlitar underentreprenörer. Det skulle leda till att vi får färre anbud i upphandlingar vilket i sin tur leder till högre priser, dvs ökade kostnader för föreningen.

Formuleringen "i möjligaste mån" är svårtolkad och leder till godtycke.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 6a).

Motion 6b): I motionen yrkas att "endast företag med kollektivavtal anlitas och det ska gälla företag som anlitas direkt av Sicklahus och även underentreprenörer".

Sicklahus anlitar många olika typer av företag. Mindre företag har inte kollektivavtal i samma utsträckning som större. De större entreprenörer som vi anlitar har kollektivavtal. Det skulle försvåra styrelsens arbete om vi tvingades att endast anlita entreprenörer som har kollektivavtal.

När vi upphandlar större entreprenörer är det naturligt att undersöka om de har kollektivavtal. Det är en faktor av flera som vägs in i samband med val av entreprenör. Däremot vore det till nackdel för föreningen att ställa ett absolut krav på att de vi samarbetar med ska ha kollektivavtal.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 6b).

Motion 6c): i motionen yrkas att "underentreprenörer först ska godkännas av styrelsen innan ett anlitat företag eller konsult skriver avtal med en underentreprenör".

Det är enligt styrelsens mening inte genomförbart:

- att huvudleverantören ska redogöra för alla underentreprenörer i hela leveransen.
- att alla underentreprenörer därefter ska godkännas av styrelsen.

Det skulle innebära ett mycket omfattande och tidsödande arbete för styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motion 6c.

Styrelsen konstaterar sammanfattningsvis att motionen tar upp viktiga frågor. Som framgår av vårt svar tar vi dessa frågor på största allvar. Det är dock varken önskvärt eller möjligt att reglera dem på det sätt som föreslås i motionen.