

Välkommen till årsstämman 2020 för Brf Sicklahus.

Sickla den 11 maj 2020

Stämman kommer att hållas torsdagen den 28 maj kl. 18.30, utomhus på Boccia banan, Sickla strand, bredvid tennisbanan.

Under rådande Coronapandemin, är det viktigt att stämman genomförs så att vi följer myndigheternas hälsokrav och samtidigt uppfyller de krav som ställs för att vi ska kunna följa de förordningar som finns för bostadsrättsföreningar.

Vi ska alla följa kraven, att stanna hemma om vi känner oss förkylda och hålla behörigt avstånd till övriga medverkande.

Enligt gällande bestämmelser kan max 50 personer samlas. Därför uppmanar vi att max 1 person från respektive hushåll medverkar på stämman.

Styrelsen har utifrån erfarenheterna av tidigare stämmor, bedömt att antalet medverkande detta år inte bli mer än 50 personer.

Ärendena på stämman kommer att föredras så kortfattat som är möjligt och bara behandla de ärenden som måste tas på detta årsmöte.

Därför ber vi alla att i förväg läsa igenom bifogat material och i förväg tillsända styrelsen sina eventuella frågor, som vi då i förväg kan besvara. Kontakta oss på styrelsen@sicklahus.se.

Styrelsen föreslår även att de ärenden som kan hänskjutas alternativt lämnas till styrelsen för beslut eller flyttas till en kommande stämma.

Det är viktigt att vi i första hand prioriterar hälsan och att föreningen följer förordningar som finns på bostadsrättsföreningar.

Välkomna önskar styrelsen i Brf Sicklahus.



Kallelse och dagordning till föreningsstämman 2020

Härmed kallas medlemmarna i BRF Sicklahus till föreningsstämma.
Plats: Med anledning av Coronapandemin kommer plats att meddelas senare.
Tid: torsdagen den 28:e maj 2020, kl.18.30.

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 2019
 - A. Föredragning av årsredovisningen för 2019
 - B. Redovisning av verksamhetsberättelse 2019
 - C. Redovisning av motioner från stämman 2019
- §9 Föredragning av revisorsberättelsen
- §10 Fastställande av balans- och resultaträkning
- §11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- §12 Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
- §13 Styrelsens och revisorers arvode under nästkommande år
- §14 Ekonomi och verksamhet 2020
 - A. Föredragning av verksamhetsplan 2020
 - B. Föredragning av budget 2020
- §15 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer och revisorssuppleant
 - A. Val av 3 styrelseledamöter för 2 år, avgående Bengt Sundberg, Gershon Geffen, Christer Andersson
 - B. Val av 2 styrelsesuppleant för 1 år, avgående Lucas Eklund, Andreas Holmes-Berge
 - C. Val av 1 internrevisor för 1 år, avgående Jonas Palm
 - D. Val av 1 revisorssuppleant för 1 år, avgående Neil Eriksson
- §16 Val av valberedning för 1 år.
 - A. Tidigare Ingvar Frestadius, Petri Salminen, Karin Fahller och Karin Nilsson Bernerson
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- §18 Inkomna motioner (se bilagor 1-6)
- §19 Avslutning av stämman

OBS! Frågor av enskild art som endast berör bostadsrättsinnehavaren tar styrelsen emot efter överenskommelse med berörd medlem. OBS!

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sicklahus
716418-7184

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	
Redovisningsprinciper	8
Intäkter och kostnader	9-10
Anläggningstillgångar	10-12
Planerat underhåll	13
Underskrifter	14

to
M

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus får härmed avge årsredovisning för 2019. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1984-04-30 och har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 styrelsemöten och en konferens där vi planerade höstens och vårens arbete.

Med anledning av att föreningens administratör pensionerar sig den 1 april har styrelsen genomfört en upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning. Företaget som kommer att ta över ekonomisk och teknisk förvaltning är HSB Stockholm. Övergången av den ekonomiska förvaltningen kommer att ske den 1 april 2020 och den tekniska förvaltningen kommer att ske den 1 juni 2020.

Under året har ett antal värmepumpar haft driftstörningar. Garantireparationer pågår och ska utvärderas.

Under 2019 har föreningen upphandlade ny VVS-entreprenör, P.O. Erikssons rör, med anledning av att vår tidigare entreprenör CRA VVS-tjänst AB kommer att pensionera sig.

Det har också genomförts ett arbete med att märka upp alla ventiler och avstängningar i vatten och värmesystemet, samt att en sektionering av ledningarna gjorts i fastigheten Sickla Strand 7-39 så att inte alla lägenheter behöver stängas av vid ett eventuellt arbete.

Arbetet med fininjustering av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har fortsatt under 2019, Föreningen har enligt tidigare en godkänd OVK för alla våra lägenheter. Intyg om godkänd OVK finns uppsatt på anslagstavlorna i respektive portar.

OVK har också genomförts för våra lokalhyresgäster så att dessa följer de regler som finns för dem och som kommunen bestämmer. Detta har resulterat i att våra båda restauranger nu har fått en godkänd OVK. Kvar finns en lokalhyresgäst som bedriver verksamhet som naprapat, där ventilationen ska åtgärdas.

Kontroll av behov av fettavskiljare för restaurangen har även genomförts, vilket ledde till att restaurangen har fått installerat en fettavskiljare.

När stambytena genomfördes på Sickla Strand 1994 sambyttes inte badrumsavlopp i två stammar på Sickla Strand 51-53 och 73-75. Detta orsakade en vattenskada på Sickla Strand 73-75 under hösten 2019 och att vi nu har gjort ett stambyte 73-75.

Föreningen gjorde bygglovsanmälan våren 2017 för föreningens kansli på Sickla Strand 73, för att få bygga om denna till en lägenhet på ca. 70 m². Lokalen är nu ombyggd till en bostadsrätt och har sålts.

Styrelsen har öppnat ett ärende för att se över cykelförråden för att skapa mer utrymme, vilket inneburit att det under våren 2020 har satts upp anordningar för att hänga upp cyklar i taket.

Styrelsen har initierat ett projekt för att se över sophanteringen, om denna kan förändras så att vi kommer att ha möjlighet att även ta hand om plåt och plast utöver det som idag är möjligt att ta hand om.

Med anledning av energideklarationen som gjordes 2018 har styrelsen installerat termostater på alla radiatorer i offentliga utrymmen.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll. För att få kontroll över detta har föreningen gjort en upphandling av ett datastöd för fastigheternas underhåll. Detta kommer att visa vilket underhåll som behövs i både ett nära och längre perspektiv och vilka kostnader som detta för med sig. Med hjälp av detta stöd kommer det att bli enklare att budgetera föreningens kostnader och vilka investeringar som måste göras.

Föreningen underhåller gårdarna löpande och utför förnyingsarbete där detta behövs.

Brandbesiktning av fastigheterna har utförts och blivit godkänd.

En gemensam städdag genomfördes i november där vi bland annat ställde undan ca 75 cyklar som ej var märkta och slängde bort skräp i källargångar och på vindar.

Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Nacka kommun, Stockholm och består av tre fastigheter, Sicklaön 261:1, Sicklaön 263:1 byggår 1948-49 och Sicklaön 265:4 byggår 1957. De förvärvades 1984-09-01 av Atlas Copco AB som använde dem som tjänstebostäder till sina anställda. Fastigheterna finns på adresserna Sickla Strand och Atlasvägen i Nacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Stockhoms Stads Brandförsäkringskontor.

Totalytan uppgår till 20 796 kvm varav 830 kvm avser hyresrätter och 2 840 kvm avser lokaler. Antalet bostadsrätter utgör 296 st, hyresrätter 14 st och lokaler 56 st.

Taxeringsvärdet är 338 216 kr varav 182 845 000 kr avser byggnadsvärdet och 155 371 000 kr avser markvärdet.

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

Bengt Sundberg	Ordförande
Henrik Unoson	Sekreterare
Erik Rådström	Ekonomi
Gershon Geffen	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lucas Edlund
Andreas Holmes-Berge

Revisor, extern

Christina Gotting, auktoriserad revisor Gotting Revision AB

Valberedning

Ingvar Frestadius
Petri Salminen
Karin Fahller
Karin Nilsson Bernerson

Revisor, intern

Jonas Palm

Revisorsuppleant, intern

Niel Eriksson

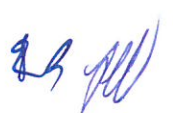


Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska fastighetsförvaltningen har skett i egen regi.

Styrelsesammanträden

Under året har 11 st protokollförda sammanträden hållits. I dessa ingår arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastigheter som styrelsen under året arbetar med.



Flerårsöversikt, (tkr)

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i Tkr 2015-12-31
Nettoomsättning	12 562	12 490	12 381	11 138	10 644
Resultat efter finansieringsposter	534	1 205	885	-1 326	-3 333
Balansomslutning	88 280	87 078	84 199	84 262	83 917
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	496	495	495	425	410
Soliditet %	55,4	51,3	49,5	44,2	45,7

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	20 184 349	34 340 959	1 000 000	-12 080 185	1 205 234	44 650 357
Disposition av föreg års resultat				1 205 234	-1 205 234	
Omvandling hyresrätt till bostadsrätt		3 700 000				3 700 000
Avsättning till yttre fond			500 000	-500 000		
lanspråktagande av yttre fond			-500 000	500 000		
Årets resultat					534 411	534 411
Vid årets slut	20 184 349	38 040 959	1 000 000	-10 874 951	534 411	48 884 768

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-10 874 951
Årets resultat	534 411
Summa	-10 340 540
I ny räkning överförs	-10 340 540
Summa	-10 340 540




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	12 562 138	12 489 835
Övriga verksamhetsintäkter	3	146 292	174 763
Totala intäkter		12 708 430	12 664 598
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader lägenheter		-18 115	-408 329
Underhållskostnader lokaler		-189 490	-86 123
Underhållskostnader fastighet	4	-1 864 750	-1 188 516
Driftskostnader	5	-6 442 715	-6 218 324
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-690 429	-642 865
Personalkostnader	7	-319 097	-340 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 250 236	-2 179 621
Rörelseresultat		933 598	1 600 359
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 187	-395 125
Resultat efter finansiella poster		534 411	1 205 234
Resultat före skatt		534 411	1 205 234
Årets resultat		534 411	1 205 234

By

2020/10

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	35 480 562	35 208 068
Bergvärme	9	25 886 118	26 708 668
Ventilation	10	15 489 301	15 709 763
Markanläggningar	11	438 892	467 672
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	398 222	222 561
Pågående stambyte		1 739 191	-
		79 432 286	78 316 732
Summa anläggningstillgångar		79 432 286	78 316 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		581 433	577 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		286 569	283 493
		868 002	861 461
Kassa och bank		7 979 488	7 899 343
Summa omsättningstillgångar		8 847 490	8 760 804
SUMMA TILLGÅNGAR		88 279 776	87 077 536

By

28

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		20 184 349	20 184 349
Uplåtelseavgifter		38 040 959	34 340 959
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
		59 225 308	55 525 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-10 874 951	-12 080 185
Årets resultat		534 411	1 205 234
		-10 340 540	-10 874 951
Summa eget kapital		48 884 768	44 650 357
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	37 000 000	41 000 000
		37 000 000	41 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 172 490	229 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 222 518	1 197 192
		2 395 008	1 427 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 279 776	87 077 536

60

82

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	534 411	1 205 234
Avskrivningar inkl utrangeringar	2 250 236	2 179 621
	<u>2 784 647</u>	<u>3 384 855</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 784 647	3 384 855
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 541	-53 962
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	967 829	-76 617
	<u>3 745 935</u>	<u>3 254 276</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 745 935	3 254 276
Investeringsverksamheten	-3 365 790	-267 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 365 790	-267 220
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	30 870
Upplåtelseavgifter	3 700 000	1 719 130
Amortering av långfristiga lån	-4 000 000	-
	<u>-300 000</u>	<u>1 750 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	1 750 000
Årets kassaflöde	80 145	4 737 056
Likvida medel vid årets början	7 899 343	3 162 287
Likvida medel vid årets slut	7 979 488	7 899 343

Bay

LS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig.

Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader, stomme och grund	100
Byggnader, komponenter inklusive om- och tillbyggnader	10-50
Bergvärme	20-100
Ventilation	80
Maskiner och inventarier	5-20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Not 2 Föreningens intäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	-8 503 407	-8 485 265
Hyror hyresrätt	-963 108	-966 017
Hyror lokaler	-2 454 053	-2 397 753
Hyror parkering	-641 570	-640 800
Summa	-12 562 138	-12 489 835

Not 3 Övriga verksamhetsintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-37 169	-44 005
Påminnelse- och aviseringsavgifter	-40 221	-33 284
Köksfläktar	-	-7 500
Bredband	-9 500	-8 000
Andrahandsuthyrning	-55 602	-76 574
Försäljning nyckelbrickor	-3 800	-5 400
Summa	-146 292	-174 763

Not 4 Underhållskostnader fastighet

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnadsarbeten	200 793	109 247
Installation VVS	494 643	225 946
Elanläggningar	131 909	126 132
Ventilation	109 665	229 637
Reparationer försäkringsärende	197 278	239 077
Övriga underhållskostnader (målning, lås, elartiklar mm)	730 462	258 477
Summa	1 864 750	1 188 516

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	962 130	941 099
Elavgifter	2 719 579	2 643 115
Fjärrvärme	36 538	10 750
Sophantering	525 842	439 842
Städning	335 941	290 115
Snöröjning	209 854	234 856
Kabel-TV, bredband	425 177	420 212
Fastighetsskatt och försäkring	817 438	708 408
Yttre miljö, extra arbeten grönområden	175 800	306 445
Övriga driftskostnader	234 416	223 482
Summa	6 442 715	6 218 324



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele- och datakommunikation	43 149	39 241
Kontorsmaterial inkl kopianator	21 564	25 222
Förvaltningskostnader	2 021	7 898
Administration, ekonomi och kansli	472 656	424 247
Intern revision	26 000	25 000
Extern revision	62 875	53 813
Övriga externa kostnader	62 165	67 444
Summa	690 430	642 865

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvode	250 000	250 000
Extra personal	9 000	18 000
Summa ersättningar	259 000	268 000
Sociala kostnader	59 352	63 858
Summa ersättningar inkl sociala kostnader	318 352	331 858

Not 8 Byggnader och mark inkl. om- och tillbyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	59 098 127	59 098 127
Nyanskaffningar	1 340 543	-
Vid årets slut	60 438 670	59 098 127
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-23 890 059	-22 835 415
Årets avskrivning	-1 068 049	-1 054 644
Vid årets slut	-24 958 108	-23 890 059
Redovisat värde vid årets slut	35 480 562	35 208 068
Varav mark	9 046 000	9 046 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 845 000	145 980 000
Taxeringsvärde mark	155 371 000	113 232 000
Vid årets slut	338 216 000	259 212 000

[Signature]

[Signature]

Not 9 Bergvärme

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 771 194	29 771 194
Vid årets slut	29 771 194	29 771 194
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 062 526	-2 239 976
Årets avskrivningar	-822 550	-822 550
Vid årets slut	-3 885 076	-3 062 526
Redovisat värde vid årets slut	25 886 118	26 708 668

Not 10 Ventilation

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 572 136	16 467 211
Nyanskaffningar	-	104 925
Vid årets slut	16 572 136	16 572 136
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-862 373	-641 911
Årets avskrivning	-220 462	-220 462
Vid årets slut	-1 082 835	-862 373
Redovisat värde vid årets slut	15 489 301	15 709 763

Not 11 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	575 586	575 586
Vid årets slut	575 586	575 586
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-107 914	-79 134
Årets avskrivning	-28 780	-28 780
Vid årets slut	-136 694	-107 914
Redovisat värde vid årets slut	438 892	467 672

By

KS

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	839 821	677 526
Nyanskaffningar	286 055	162 295
Avyttringar och utrangeringar	-40 479	-
Vid årets slut	1 085 397	839 821
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-617 260	-564 075
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	40 479	-
Årets avskrivning	-110 395	-53 185
Vid årets slut	-687 176	-617 260
Redovisat värde vid årets slut	398 221	222 561

Not 13 Långfristiga skulder

	Ränta%	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,08	3 000 000	5 000 000
SEB	1,03	5 000 000	5 000 000
SEB	0,67	5 000 000	5 000 000
SEB	0,90	8 000 000	8 000 000
SEB	0,90	8 000 000	8 000 000
SEB	1,78	8 000 000	8 000 000
SEB		-	2 000 000
Summa		37 000 000	41 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	174 087	197 882
Upplupen fastighetsskatt och fastighetsavgift	614 451	557 253
Upplupna driftskostnader och underhållskostnader	329 467	337 544
Förutbetalda garantihyror	74 513	74 513
Upplupet revisionsarvode, extern revisor	30 000	30 000
Summa	1 222 518	1 197 192

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	56 466 400	56 466 400

Bj

ES

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och verksamhetsplan 2020

När stambytena genomfördes på Sickla Strand byttes inte köksavlopp på ettorna på bottenvåningarna samt badrumsstammen Sickla Strand 51-53. Ettorna har sin genomföring genom taken till källargångarna och kan därför lätt kontrolleras. När behov uppstår byter vi stammarna för ettorna på bottenvåningarna. När det gäller Sickla Strand 51 - 53 kommer en upphandling att ske under 2020.

Arbetet med utbyte av kvarvarande gamla dagvattenledningar kommer att fortsätta under 2020. Innan arbetet sätter igång kommer en upphandling att genomföras. Det som är kvar är innergårdarna på Sickla Strand 7-88. Arbetet är planerat att göras i etapper och beräknas fortgå 4-5 år fram i tiden.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll, detsamma gäller gårdarna. Föreningen har upphandlat ett datastöd för detta ändamål som ska användas för att effektivisera arbetet.

Föreningen kommer att ha, efter försäljning av en hyreslägenhet 2020, 13 hyreslägenheter. Många av dessa har inte renoverats på länge varför det finns ett behov att se över renoveringsläget och påbörja underhållsrenovering av lägenheterna.

Frågan om att föreningen skulle kunna ta över distribution av el till alla lägenheter ligger vilande som ett projekt i avvaktan på en fortsatt översyn om detta är ekonomiskt försvarbart och möjligt samt om man kan koppla det till installationen av laddstolpar till elbilar och även installation av solceller.

Föreningen kommer att fortsätta se över möjligheten till installation av övervakningskameror i sophusen eftersom reglerna inte efterlevs vilket skapar merkostnader för föreningen.

2018 gjordes en garantibesiktning av frånluftsfläktarna och bergvärmeanläggningen. En ny besiktning ska göras 2020 (ska göras efter två år).

Under 2020 är det dags att göra en ny upphandling vad det gäller distribution av el till föreningens fastigheter. Upphandlingen kommer att påbörjas under andra kvartalet 2020.

Fastigheterna kräver hela tiden ett löpande underhåll. För att få kontroll över detta har föreningen gjort en upphandling av ett datastöd för fastigheternas underhåll. Detta kommer att visa vilket underhåll som behövs i både ett nära och längre perspektiv och vilka kostnader som detta för med sig. Med hjälp av detta stöd kommer det att bli enklare att budgetera föreningens kostnader och vilka investeringar som måste göras.

Föreningen underhåller gårdarna löpande och utför föryngringsarbete där detta behövs. Bland annat har det utförts trädbeskrining och två större träd har behövts fällas på grund av sjukdom och risk för att dessa skulle falla ner.

Gemensamma städdagar är planerade, en under våren och en på hösten.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

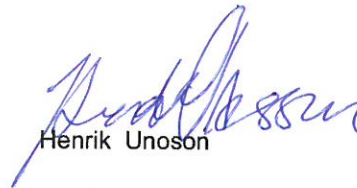
Totalt eget kapital / Totala tillgångar, dvs hur stor andel av total tillgångar som är finansierat med eget kapital.



Underskrifter

Nacka 2020 - 04 - 29


Bengt Sundberg
Styrelseordförande

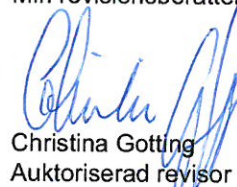

Henrik Unoson

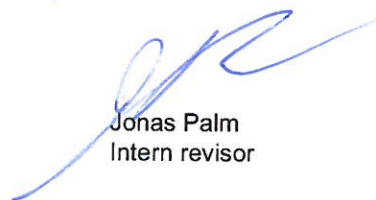

Erik Radström


Gershon Geffen


Christer Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2020


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Jonas Palm
Intern revisor

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 2019. 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 2019 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 fel.

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 fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 fel, 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 fel, 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 Bostadsrättföreningen Sicklahus för år 2019 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

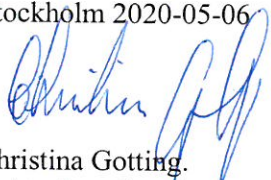
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

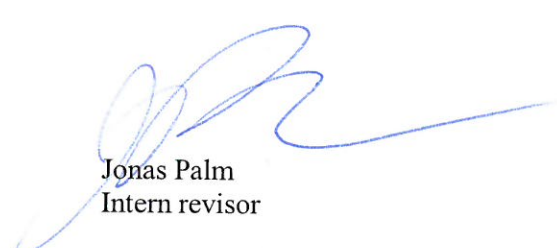
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision 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 2020-05-06



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor



Jonas Palm
Intern revisor

BUDGET 2020

Konto	Utfall 2019	Budget 2020
Rörelsens Inkomster & Intäkter		
Årsavgifter bostadsrätter	8 503 407	8 928 577
Hysesintäkter hyresrätt	963 108	977 555
Hysesintäkter lokaler	2 454 053	2 490 864
Hysesintäkter parkering	641 570	710 000
Försäljning av varor	3 800	0
Påminnelseavgift	9 381	5 000
Aviseringsavgift	30 840	25 000
Summa Huvudintäkter	12 606 159	13 136 996
Summa övrigt:	102 271	105 000
Summa Intäkter:	12 708 430	13 241 996

Rörelsens Kostnader		
Ordinarie kostnader, Inköp av Varor & Material (Underhållskostnader)		
<u>Lägenheter</u>		
Summa Lägenheter	-18 115	-155 000
<u>Lokaler</u>		
Summa Lokaler	-189 490	-240 000
<u>Fastigheter</u>		
Summa Fastigheter	-1 942 155	-1 730 000
<u>Förbrukningsmaterial</u>		
Summa Förbrukningsmaterial	-87 621	-75 000
<u>Driftskostnader</u>		
Summa Driftskostnader	-4 932 175	-5 105 000
Summa inköp av varor & material	-7 169 556	-7 305 000
<u>Externa kostnader</u>		
Summa	-885 653	-891 000
Summa ordinarie kostnader	-8 055 209	-8 196 000
<u>Övriga externa rörelsekostnader (Förvaltnings- och externa kostnader)</u>		
Summa Övriga rörelsekostnader (Förvaltnings- och externa kostnader)	-1 570 291	-1 811 000
<u>Kostnader personal avskriv mm</u>		
Summa Personalkostnader	-69 097	-90 000
Rörelsens kostnader	-9 524 596	-10 097 000

Resultat före avskrivningar	3 183 834	3 144 996
------------------------------------	------------------	------------------

<u>Avskrivningar</u>		
Summa Avskrivningar	-2 250 236	-2 266 844
Rörelseresultat/Resultat efter avskrivningar	933 598	878 152

<u>Ränteintäkter och liknande resultatposter</u>		
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0
<u>Räntekostnader och liknande resultatposter</u>		
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-399 187	-450 000
Resultat efter finansiella poster för skatt	534 411	428 152

Lån		37 000 000
Amorttering		-3 000 000
Summa lån	37 000 000	34 000 000

Proposition från styrelsen i Brf Sicklahus till årsstämman 2020

Extra arvode till styrelsen

Under verksamhetsåret 2019 och 2020, har det av ledamöter i styrelsen, utförts extra ordinärt arbete kring projekten;

- Stamrenovering och åtgärd av fuktskada på Sickla Strand 73 – 75.
- Upphandling av ekonomisk och tekniskförvaltning

Styrelsen föreslår stämman, att för budgetåret/verksamhetsåret 2020, godkänna ett extra arvode på totalt 60 000:- och ge styrelsen uppgiften att fördela detta extra arvode.

April 2020

Styrelsen i Brf Sicklahus

Ämne: Motion till stämman

Datum: onsdag 1 april 2020 kl. 15:06:27 centraleuropeisk sommartid

Från: Ica Larsson <icalarsson19@hotmail.com>

Till: Brf Sicklahus <styrelsen@sicklahus.se>

Hej,

Jag bor på Sickla strand 13 och har samma gård som Bengt (ordförande).

1. Jag skulle vilja lägga in en önskan att uteplatsen breddas på både bredden och längden fram till buskarna och fram till grillen. Detta för att möjliggöra att vi kan vara fler som nyttjar uteplatsen utan att sitta bredvid varandra. Till detta skulle jag även föreslå att det buggs en pergola i trä med bjälkarna i samma riktning som gatan nedanför, detta för att få lite solskydd. Häcken har ju aldrig tagit sig så mitt förslag är att ta bort den och plantera tex pioner som ju är fina både med och utan blommor. Eller något annat lite mer livsbejakande än den häck som står där nu och är ganska ful och halvdöd.2.

2.

Sedan skulle jag vilja ha ett elutag installerat på lampstolpen bredvid päronträdet på samma gård. De har det på gården innan och någon sätter då upp belysning på vintern i det trädet och det skulle vara trevligt om vi fick den möjligheten på vår gård med.

Bilaga 2.

Motion till årsstämma BRF Sicklahus 2020

Jag bor på Sickla strand 67 och har noterat att det finns ett gemensamt utrymme där det står en stor kallmangel. Jag tycker detta utrymme kan nyttjas på annat sätt.

Vi som är medlemmar i föreningen är av olika åldrar och jag möter många som är ute och promenerar och utövar olika former av friskvård. Detta är viktigt att hålla kroppen igång särskilt när man blir äldre. Efter att ha besökt en släkting som bor i ett Blomsterfondshus så visade han mig deras gym som var anpassat särskilt för äldre föddes tankar att vi kanske kan göra något liknande i vår förening.

Jag föreslår att rummet där kallmangeln står i idag (Sickla strand 67-71) görs om till ett enklare gym/motionsrum anpassat för olika åldrar. Jag kan själv donera ett avancerat löpband som idag står outnyttjat i mitt källarförråd. Kanske kan förslag på utrustning vara ett hopfällbart pingisbord, motionscykel, träningsmattor, vikter osv. Bäst vore att bilda någon form av grupp som sköter detta. Men själva upplägget och utrustningen ligger under styrelsens handlingsfrihet.

Jag yrkar på:

Att stämman bifaller förslaget om att skapa ett motionsrum/gym i källaren Sickla strand 67-71 för BRF Sicklahus medlemmar och att styrelsen bestämmer hur upplägg och drift ska se ut.

Pär Wilsson och Anna Adolfsson Sickla Strand 67

Motioner till Sicklahus Årsmöte 2020 (Bilder bifogas på sista sidan)

1) Uppfräschning av trapphus sickla strand 76 m.fl.

-Samtliga dörrar har bytts mot säkerhetsdörrar, vilket medfört en hel del skador i puts runt dörrfoder vilket ger ett väldigt trist och nedgången skick.

-Ledstänger i trä är slitna, och vilket ger ett slitet och "smutsigt" intryck.

-Trästegen upp till vinden har bytts ut mot en ny. Den är av säkerhetsskäl säkert den bästa lösningen. Dock är det en väldigt trist syn då den upptar hela väggen mellan båda lägenheterna. Det skulle vara önskvärt om den kan förvaras i tex cykelrummet vid entre'n.

Förslag: Styrelsen gör en översyn av trapphusets puts runt dörrar och ledstänger och låter åtgärda skador samt renovera/byt ledstänger.

Stegen förvaras framöver i cykelrummet. En skylt på väggen där stegen hänger idag skulle kunna hänvisa dit.

Finns liknande skador och behov i andra trapphus kan det inkluderas i ovan förslag.

2) Avsaknad av anslutning mellan hängränna och stuprör, Sickla Strand 76-78

- Har vid flertal tillfällen påtalat bristen på anslutning av anslutning mellan hängrännan och befintligt stuprör ovanför entre till 76an till förvaltaren. Det har dock aldrig åtgärdats. Då det dessutom saknas ett "slutbleck" på hängrännan forsar stora mängder vatten rakt ner utanför entre'n vid regn.

Förslag: Styrelsen tar det vidare för åtgärd.

3) Skräpig uteplats & parkering

- Hörntomten utanför Sickla Strand 74 är till större delen av året belamrad med allsköns föremål i varierande skick och lämplighet. Det ger ett nedskräpat och trist intryck både för boende och besökare till våran gemensamma boendemiljö.
- Främst en parkeringsplats ovanför stranden används till förvaring av skrot och batterier. Detta har pågått i ett par år, och upplevs skräpigt.

Förslag: Styrelsen undersöker vem/vilka som använder denna gemensamma yta till förvaring och vidtager lämpliga åtgärder för att hålla denna hörntomt i ett rent och trevligt skick motsvarande de övriga portarnas välskötta ytor. Samma sak gällande p-platsen.

4) Undermålig belysning på parkering

- Det är under den mörka årstiden alldeles för dålig belysning på våran parkering ovanför stranden. Den bör byggas ut både för parkerande och för trygghetsskapande skäl. Med tanke på den större avgiftshöjningen som genomfördes på Sicklahus parkeringsplatser bör det finnas en ekonomi som finansierar detta.
- Förslag: Styrelsen undersöker lämplig åtgärd för att utöka belysningen.

Med vänliga hälsningar
Fredrik Jansson, Sickla Strand 76



Ämne: Motion

Datum: tisdag 31 mars 2020 kl. 08:22:01 centraleuropeisk sommartid

Från: Fredrika Linder <fredrika@fredrikalinder.com>

Till: styrelsen@sicklahus.se <styrelsen@sicklahus.se>

Hej Styrelsen

Fredrika Linder heter jag och bor på Sickla syran 82

Här kommer två motioner från oss inför mötet.

Motion 1

Laddstolpar till elbilar vore superbra

(kanske det pågår)

Motion 2

Återvinning av plast och metall i våra miljöhus. Tänker att det skulle kunna finnas plats där man slänger grovsopor.

Tack för det fina jobb ni gör 🌞

Fredrika Linder

Skickat från min iPhone

Ämne: Motion till årsmötet 2020

Datum: fredag 20 mars 2020 kl. 15:37:47 centraleuropeisk normaltid

Från: ulla selander <selander.ulla@gmail.com>

Till: styrelsen@sicklahus.se <styrelsen@sicklahus.se>

Jag skulle önska att föreningen ville förtydliga tre enkla regler för trivsel på våra gårdar. Dessa kan sättas upp i trapphusen eller läggas i varje brevlåda.

1. Inte mata fåglar på balkongerna.
2. Inte kasta fimpar utomhus.
3. Inte rasta hundar på innergården.

Hälsningar Ulla Selander SS 33

Ämne: Vintermattor

Datum: lördag 31 augusti 2019 kl. 16:13:12 centraleuropeisk sommartid

Från: Adam Lithner <adam.lithner@gmail.com>

Till: Sicklahus <styrelsen@sicklahus.se>

Hej!

Jag blev lite förvånad att se vintermattor vid portarna redan innan augusti är slut. Vad är anledning till att de läggs ut redan innan sommaren är över? Jag vill motionera för att dessa bör plockas fram den 1 November varje år.

Med vänlig hälsning

ADAM LITHNER
+46 70 753 14 84
[LinkedIn](#) / [Facebook](#) / [Instagram](#)