

Brf Sjöstaden



Inbjudan till årsstämman 2023

**Torsdagen den 16 maj 2024
i Världsbiblioteket, Solidaritetshuset
Tegelviksgatan 40**

Kl 18.00 Registrering

Kl 18.30 Stämman med sedvanliga årsmötesförhandlingar

**Välkommen
Styrelsen Brf Sjöstaden**

Brf Sjöstaden

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2024 i Brf Sjöstaden

Plats: Världsbiblioteket, Solidaritetshuset, Tegelviksgatan 40

Tid: torsdagen den 16 maj 2024 kl 18.30 (registrering från kl 18.00)

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av justeringsmän - tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit behörigen utlyst
7. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden

14. Val av förtroendemän
 - Ordförande
 - Styrelseledamöter och suppleanter
 - Revisor och revisorssuppleanter
 - Medlemrevisorer (utöver stadgarna)
 - Valberedning

15. Portombud

16. Ändring av Brf Sjöstadens stadgar, paragraf 15, beslut nr 2

17. Motioner

18. Stämmans avslutande

Allmän information och frågestund

Brf Sjöstadens styrelse 2024-04-09

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	2
Verksamheten.....	2
Verksamhetsberättelse.....	6
Flerårsöversikt	11
Förändringar i eget kapital.....	11
Resultatdisposition	11
RESULTATRÄKNING.....	12
BALANSRÄKNING	13
EGET KAPITAL OCH SKULDER	14
KASSAFLÖDESANALYS.....	15
NOTER	16
Underskrifter /digital.signering.....	19
Bilagor	
1. Revisionsberättelse	
2. Ekonomisk översikt	
3. Valberedningens förslag	
4. Ändring av Brf Sjöstadens stadgar, §15, beslut nr 2	
6. Motion om cykelställ	
6. Motion om tal i hissar och gårdsbelysning	
7. Fullmakt blankett	

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1993-02-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-17 hos bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen äger och förvaltar bostadshus i Stockholm på adresserna Tegelviksgatan 71-79 och Tengdahlsgatan 40-44. Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1996-1997 och består av tre flerbostadshus. Värdeåret är 1997.

Byggnadsytan utgörs av 10 019 kvm lägenhetsyta. Ytor för garage och övriga gemensamma utrymmen tillkommer. Bruttoarea (BTA) är 13 250 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 131 lägenheter med bostadsrätt. Stockholms kommun, Fastighetskontoret äger en lägenhet.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Antal rum och kök	Antal
1	2
2	46
3	46
4	35
5	2

Därutöver har föreningen tillhörande gemensamma utrymmen som gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, tvättstugor, bastu, cykelrum, hobbyrum, skyddsrum, undercentral samt 57 garageplatser för bil och fem garageplatser för mindre fordon (motorcykel, permobil, lådcykel, elmoped etc).

Byggnadens tekniska status

2005: Elektroniskt system för bokning av de gemensamma lokalerna Snäckan och Musslan tas i drift.

2006: Bredband installeras.

2010: Energiåtervinning: Värmepump installeras som återvinner värmen ur ventilationen från lägenheterna och minskar behovet av fjärrvärme.

2013: Bastun renoveras. Gården dräneras.

2015: Övergång till gruppabonnemang för bredband, som ingår i månadsavgiften.

2016: Nya porttelefoner installeras.

2017: Låssystemet byts ut. Portnycklarna ersätts av passerbrickor. Separata nycklar till förråd införs.

2018: Energisparåtgärder: LED-belysning installeras i garaget för att minska elförbrukningen. Strålsamlare till alla lägenheter för att minska vattenförbrukningen.

2019: 100 solpaneler installeras på taken, med gemensam effekt på 34,5 kW. Sex laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2020: Övergång till gemensam el, som gör att medlemmarna slipper sina fasta avgifter.

2021: Ytterligare fem laddplatser för elbilar/laddhybrider installeras i garaget.

2022: Byte av radiatorventiler och insatser för 48 lägenheter (trappuppgång 77 och 79).

2023: Tilläggsisolering av tak för huskroppen Tegelviksgatan 71-75/Tengdahlsgratan 40-44. Utbyte av lysrör i väggarmaturer i trapphus till LED-lysrör. Fortsatt utbyte av radiatorventiler och insatser i trappuppgång 71-75. (Planerat att fortsätta med resterande byten av radiatorventiler och insatser under 2024.)

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	198 st
Nyttillkomna medlemmar	11 st
Avflyttade medlemmar	8 st
Medlemmar vid årets utgång	201 st

Under året har 7 överlåtelser skett, samt att styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning (förlängde tidigare beviljad andrahandsuthyrning inför överlåtelse).

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

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2023-01-01 till 2023-05-11

Styrelseledamot-föreningsvald

Patrick Borg, ordförande
Niklas Ahlberg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Steeve Führ, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Inger Outzen, ledamot

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot-föreningsvald

Patrick Borg, ordförande
Niklas Ahlberg, ledamot
Emma Cars, ledamot
Eva Franchell, ledamot
Henrik Hjalmarsson, ledamot
Helga Hullmann, ledamot
Inger Outzen, ledamot

Revisorer

Lena Normann, ordinarie

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Henrik Brors
Vera Winell

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Valberedning

Jan Liljero, sammankallande

Lasse Hallgren

Diana Maxwell

Styrelsen har under 2023 hållit tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Portombud 2023

Kristina Westergrem	Tengdahlsgatan 40
Birgitta Sundberg	Tengdahlsgatan 42
Therese Glimskär	Tengdahlsgatan 44
Daniel Blixt och Carolina Orrego Veliz	Tegelviksgatan 71
Daniel Maxwell	Tegelviksgatan 73
Kajsa Liljestad	Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77
Christina Dittrich	Tegelviksgatan 79
Gunilla Skagerling	Tegelviksgatan 79

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet gällde oförändrat t.o.m. 2015-11-30 med beloppet 710 200 kronor. För innevarande tioårsperiod med start 2015-12-01 fastställdes avgälden till 1 432 300 kronor, dock höjdes avgälden stegvis för att först i december 2017 uppgå till detta belopp. Avtalet löper fram till 2025-12-01.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 541 400 000 kronor, samma som föregående år. Byggnadens värde är 210 400 000 kr. Markvärdet utgör 331 000 000 kronor. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Föreningens lån och ränta 2023-12-31

Handelsbanken 02-545317-01-618643 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 40 punkter
15 881 800 kr

Handelsbanken 02-545317-01-618644 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 40 punkter
15 881 800 kr

Handelsbanken 02-545317-01-618645 med rörlig ränta STIBOR 90 dagar + 40 punkter
15 881 800 kr

Totalt 47 645 400 kr

Amortering har under året gjorts med 750 000 kronor. Enligt plan skulle amorteringar gjorts med 1 000 000 kronor, men vid bytet av bank under hösten gjordes inte amortering i det sista kvartalet.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2023-12-31, 4 756 (4 830) kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 8,8 %.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln. Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se, och Facebook-sida, <https://www.facebook.com/brfsjostaden.se>, med information till såväl medlemmar som presumtiva köpare. Föreningen samverkar med grannföreningen Brf Sjöjungfrun och Brf Barnängsstugan med vilka vi delar garage och innergård.

Vi samverkar också med åtta andra bostadsföreningar längs Norra Hammarbykajen, "Kajföreningen" (de flesta byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte. Möte hölls i Brf Sjöstadens lokaler den 29 november 2023.

Föreningen gick under 2022 med i Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening (se HSEF – Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening, www.hammarbysjostad.se). Denna förening upphandlar gemensamma avtal som medlemsföreningarna kan ta del av. Hittills har Brf Sjöstaden valt att byta leverantör av hissunderhåll till HSEF:s avtal med Kone Hissar från år 2024, anslutit sig till ett gemensamt elavtal med Skellefteå Kraft och bytt till HSEF:s ramavtalsleverantör Ren Standard för städning. Fler avtal studeras och jämförs med våra egna för att se vad vi kan utnyttja och förbättra.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med låga lån relativt många liknande föreningar i området. Likt många föreningar så har kostnaderna stigit kraftigt de senaste åren. Föreningen har sedan 2022-08-28 hela fastighetslånet med rörlig ränta. Detta eftersom alla lån löpte ut samtidigt och under en period med snabbt stigande räntor, varpå styrelsen inte funnit det lämpligt att binda på längre löptider med höga räntekostnader under en längre tid. Fokus har istället varit att få så bra villkor som möjligt på korta löptider och ny upphandling gjordes där Handelsbanken gav bäst villkor september 2023 (Stibor 90 + 40 punkter). Räntekostnaden har varit den kostnad som stigit mest under 2023. Styrelsen kommer utvärdera om och när en bindning av räntan av ett eller flera lån bör göras.

Elpriserna har under året varit betydligt lägre än föregående år vilket gynnat både de enskilda medlemmarna då vi har ett gemensamt elavtal, och även föreningen då vi förbrukar ca 250 000 kWh för den el som går åt för belysning och uppvärmning av gemensamma lokaler. Det genomsnittliga elpriset var 2,01 kr/kWh inkl moms, mot 2,97 kr/kWh under 2022.

Årsavgiften i genomsnitt för de boende år 2023 var 685 kronor (674 år 2022) per kvadratmeter och år, och garagehyran per månad 1 540 kronor/bilplats. Hyran för de som använder laddplatser var 1 765 kronor samt att de betalar sin egen elförbrukning. Vi årsskiftet fanns 9 elbilar/laddhybrider i vår förening plus en från Barnängsstugan.

Föreningen höjde avgiften för bostad, lokaler och garage med 10 % från januari 2023, vilket resulterat i högre intäkter under året. Räntekostnaderna har dock det senaste året stigit så pass mycket att resultatet slutade på -880 798 kr, vilket var 53 119 kr sämre än budgeterat. Budgetarbetet inför 2024 präglades av osäkerhet angående räntor och elpriser, varför styrelsen beslutade att höja alla månadsavgifter med 20 % från 1 januari 2024 för att få en budget i balans.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Portombud

Under 2023 portombuden haft två möten, ett i mars och ett i september; allt inför städdagarna på våren och hösten, där arbetsuppgifter fördelats och planerats. Varje port svarar i tur och ordning för förplägnad vid städdagarna. Portombuden har under årets gång i förekommande fall hälsat nyinflyttade välkomna. De arrangerar också normalt uppskattade samlingar i sina respektive portar med t ex adventsfirande med glögg och pepparkakor.

Information

Informationsbladet Sjöstadsnytt har utkommit med tre nummer. De sätts upp på anslagstavlorna i portarna och finns också på föreningens expedition. De kan även läsas på föreningens hemsida, www.brfsjostaden.se. Ett 50-tal ytterligare informationsmeddelanden har publicerats på hemsidan. Drygt 120 medlemmar är i dag registrerade på hemsidan och får automatiskt nyheter via mejl när nyheter läggs ut på hemsidan.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Kravet för att få vara med i grannsamverkan är att man bland annat meddelar någon granne när man reser bort.

Miljörummet

Miljörummet har särskilda plastkärl för wellpapp/kartonger, tidningar, glas, metall, elektronik, plastförpackningar, övrigt samt behållare för batterier och lysrör. Kartong och tidningar sorteras separat. Föreningen har avtal med PreZero Recycling AB som hämtar avfallet. Hanteringen i miljörummet har under året fungerat någorlunda bra, med några förseningar av tömning av leverantören. I ett par fall har också medlemmar lämnat farligt och skrymmande gods som kylskåp och lastpallar, vilket inte får lämnas i miljörummet. Under våren 2024 planerar vi att möblera om i miljörummet så att det bland annat blir lättare att komma åt kärlen för kartonger. Nya och tydligare skyltar kommer också att sättas upp.

Gemensamma lokaler

Under år 2023 har övernattningslägenheten Musslan har varit uthyrd 109 gånger (jämfört med 128 gånger under 2022) och festlokalen Snäckan 78 gånger (75 gånger 2022).

Under 2023 målades Musslan om. Styrelsen beslutade även att höja avgifterna för att hyra Musslan och Snäckan eftersom dessa varit oförändrade under en lång tid. Den nya avgiften är 400 kr/dygn för respektive lokal.

Ett hobbyrum finns inrett i garaget sedan 2018. Där finns en snickarbänk och medlemmar har skänkt verktyg till lokalen.

I föreningen finns också en bastu och tre tvättstugor.

En slagbormaskin och lastpirra finns att låna på bostadsrättsföreningens kontor.

Lokalvården i portar och lokaler sköts av Ren Standard.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Teknik/Bygg

Utredningsarbetet för att minska kostnaderna för energiförbrukningen har fortsatt under året. Styrelsen har genomfört ett byte av termostater och radiatorventiler i samtliga element i trapphusen Tegelviksgatan 71-75 under 2023 för att återställa värmebalansen enligt den ursprungliga injusteringen. Bytet kommer att genomföras stegvis med några portar varje år. Vi genomförde bytet för Tegelviksgatan 77-79 under 2022 och under 2024 fortsätter detta arbete med de tre sista portarna på Tengdahlsgatan 40-44.

Stampspolning av alla avlopp gjordes under januari 2023 av Interspol (görs ca vart 4:e år).

Tilläggsisolering av vinden ovanför Tegelviksgatan 71-75 och Tengdahlsgatan 40-44 gjordes under februari 2023 för att minska energiförbrukningen.

Vi har 240 väggarmaturer i våra trapphus och korridorer. Dessa har lysrör som innehåller kvicksilver som av miljöskäl inte fick säljas efter augusti 2023. Styrelsen har under ett par år sökt hitta en alternativ lösning till detta utan att behöva byta ut alla armaturer. Vi har fått erbjudande om att byta ut armaturerna till ett pris på ca 1 MSEK. Under våren 2023 fick vi tag på en annan elfirma som hittade nya ledlysrör som passar i befintliga armaturer och bytte istället ut 70 st av dessa till en kostnad av 45 KSEK. Att vi bytte ut bara 70 st var för att dessa är konstant påslagna, medan övriga tänds när någon trycker på lysknappen i trapphuset. Vi sparar ca 4 200 kWh/år i el tack vare detta (motsvarar 8 000-12 000 kr/år beroende på elpris). Vi kan nyttja de 70 gamla lysrören som reserver under ett par år och sedan byta ut resterande lysrör till LED över tid.

Ett tjugotal åtgärder genomfördes efter rekommendationer från den Obligatoriska Ventilationskontrollen (OVK) under hösten 2023 för att säkerställa gott inomhusklimat.

Det krävdes flera reparationer av hissarna under året, liksom under året innan. De börjar bli ålderstigna varför styrelsen sett över underhållsavtalet för hissarna till kommande år. Under 2024 har föreningen därför valt att gå över till samma hissavtal med Kone Hissar som Hammarby Sjöstads Ekonomiska Förening (HSEF) förhandlat fram. Under vintern har Kone tagit över nödtelefonerna och telefonerna har uppgraderats till 4G. Nya larmknappar sitter nu i samtliga hissar.

Den brandskyddsansvarige i styrelsen har gjort en inspektion och uppmanat till åtgärder vid upptäckta brister, bl a barnvagnar i trapphus och otillåten förvaring av vätskor och liknande i garaget.

Gemensam el

I oktober 2020 gick föreningen över till ett gemensamt elabonnemang för samtliga 131 lägenheter, i syfte att minska medlemmarnas elkostnader. Medlemmarna debiteras individuellt per lägenhet för sin förbrukade el i efterskott. Avläsning sker den 25 februari, 25 maj, 25 augusti och 25 november och elkostnaden debiteras ut kvartalsvis på månadsavin i april, juli, oktober och januari.

Under 2023 har el köpts från Telge Energi fram till augusti, därefter från Skellefteå Kraft. Ellevio är vår leverantör för elnätet.

Från och med november 2023 är vår förening anslutna till ett större gruppavtal med Skellefteå Kraft via HSEF. Detta avtal valdes för att utnyttja de volymrabatter vi får för de ca 20 bostadsrättsföreningar som anslutit sig till detta avtal. Avtalstypen kallas "Portföljförvaltning Aktiv Matris" och bygger på att Skellefteå Kraft prissäkrar en andel av elpriset över de kommande 36 månaderna för att utnyttja svängningar i marknadspriser och skapa en större prisstabilitet över tid. Detta är en modell som stora företag använder sig av och bör ge lägre kostnader över tid.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Elförbrukningen i föreningen har sjunkit med 3,8 % jämfört med 2022 och med hela 10,4 % jämfört med 2021.

Programleverantör för TV och bredband

Föreningens programleverantör av TV är Telenor. Kanalpaket BAS ingår i månadsavgiften, medan eventuella tilläggs paket kan köpas in av medlemmarna direkt från Telenor. Höghastighetsbredband levereras av Ownit.

I oktober 2023 fick medlemmarna i HSEF ett erbjudande från Telia för TV och ViaEuropa för bredband. Utbudet var nästan exakt detsamma för TV och samma hastighet för bredband (1000/1000 Mbit/s). De offererade priserna var avsevärt lägre än nuvarande avtal från Telenor och Ownit. Styrelsen gav Telenor och Ownit möjlighet att matcha erbjudandet, vilket de gjorde. Vi har nu ett nytt avtal från början av 2024 som sparar föreningen ca 73 KSEK/år.

Underhållsplan

Styrelsen har en underhållsplan som sträcker sig till och med 2028 och den revideras fortlöpande. Inga större underhållsbehov finns identifierade i närtid. Fasader kan behöva målas om eller underhållas om några år, men det planeras inte inom den närmaste treårsperioden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i två gemensamhetsanläggningar:

1. Sopsuganläggningen
2. Garaget

Då föreningen är ansluten till en gemensam sopsugsanläggning har vi tills vidare fått dispens från kravet att sortera matavfall under 2024. Stockholms Stad utreder olika tekniska lösningar för detta och återkommer när lösning beslutats.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal från år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvar för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse.

Under år 2023 skapades det tre mindre garageplatser avsedda för permobiler och liknande fordon. Av garagets 76 platser förfogar vår förening över 57, varav 5 avser motorcyklar och andra mindre fordon. Det finns elva laddplatser. Samtliga platser är uthyrda. Det står 25 medlemmar i kö, som är flera år lång.

Trädgården

Föreningens trädgårdsgrupp har under verksamhetsåret bestått av sju engagerade medlemmar som bland annat sköter våra rabatter och ser till att de är vackra under växtperioden. I gruppen har ingått Lina Forsback, Ewa-Lena Heikenborn, Caroline Orrego Veliz, Andrew Pozniak, Sofia Norberg, Gabriella Westerberg och Kerstin Öhländer. Gruppen har haft några planeringsmöten under året, bl a inför föreningens städdagar, samt möten med anlitad entreprenör för genomgång av trädgården. Föreningen har från och med 1 april 2023 avtalat om trädgårdsskötsel- (exklusive blomrabatter), trädvård och vinterväghållning (snöröjning) med Två Smälänningar AB. Avtalet löper per kalenderår med 4 månaders ömsesidig uppsägningstid.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Lekplatsen

Lekplatsinspektion har genomförts 2023 och den medförde inga krav på åtgärder. I samband med vårens städdag fräschade några av föreningens medlemmar upp och förnyade målningen på klätterställning, gungställning och lekstuga.

Arvoden

För räkenskapsåret har 150 000 kronor i styrelsearvode reserverats, enligt stämmobeslut 2022-05-19.

Enligt stämmobeslut 2023-05-11 har styrelsearvodet höjts till 175 000 kronor med anledning av utökad styrelse, vilket bokförs år 2024.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 107 880	8 370 905	8 372 688	7 818 863
Resultat efter finansiella poster	-880 798	-723 717	-177 262	593 566
Soliditet (%)	65,88	65,79	65,81	65,28
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	633		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	87		
Skuldsättning (kr/kvm)	4 136	4 201		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 756	4 830		
Sparande (kr/kvm)	62	70		
Räntekänslighet (%)	6	7		
Energikostnad (kr/kvm)	236	265		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 10 019 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 10 019 kvadratmeter.
Garage 1500 kvm.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	8 341 846	7 622 967
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			631 200	-631 200
Årets resultat				-880 798
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	8 973 046	6 110 969

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 991 767
Årets resultat	-880 798
	6 110 969

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	631 200
Balanseras i ny räkning	5 479 769
	6 110 969

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	9 107 880	8 370 905
Övriga rörelseintäkter		249 627	0
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 357 507</u>	<u>8 370 905</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 533 989	-6 936 418
Styrelsearvode mm		-192 735	-248 047
Avskrivningar	4,5	-1 526 976	-1 526 976
Summa rörelsekostnader		<u>-8 253 700</u>	<u>-8 711 441</u>
Rörelseresultat		1 103 807	-340 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 368	7 908
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 003 973	-391 089
Summa finansiella poster		<u>-1 984 605</u>	<u>-383 181</u>
Resultat efter finansiella poster		-880 798	-723 717
Årets resultat		<u>-880 798</u>	<u>-723 717</u>

BALANSRÄKNING		2023-12-31	2022-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	143 173 838	144 662 330
Inventarier, verktyg och installationer	5	227 752	266 236
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>143 401 590</u>	<u>144 928 566</u>
Summa anläggningstillgångar		143 401 590	144 928 566
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		259 300	6 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		713 372	781 301
Summa kortfristiga fordringar		<u>972 672</u>	<u>788 224</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 897 108	2 110 842
Summa kassa och bank		<u>1 897 108</u>	<u>2 110 842</u>
Summa omsättningstillgångar		2 869 780	2 899 066
SUMMA TILLGÅNGAR		146 271 370	147 827 632

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 292 000	81 292 000
Fond för yttre underhåll	8 973 046	8 341 846
Summa bundet eget kapital	90 265 046	89 633 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 991 767	8 346 684
Årets resultat	-880 798	-723 717
Summa fritt eget kapital	6 110 969	7 622 967

Summa eget kapital

96 376 015 97 256 813

Långfristiga skulder

Fastighetslån	6	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	47 645 400	48 395 400
Leverantörsskulder		422 172	325 675
Skatteskulder		118 518	66 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 709 265	1 783 334
Summa kortfristiga skulder		49 895 355	50 570 819

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 271 370 147 827 632

KASSAFLÖDESANALYS

2023-12-31

2022-12-31

Not

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 103 807	-340 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 526 976	1 526 976
Erhållen ränta mm	19 368	7 908
Erlagd ränta	-2 003 973	-391 089

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

646 178	803 259
---------	---------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-184 448	-49 999
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	96 497	18 012
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-21 961	794 270

Kassaflöde från den löpande verksamheten

536 266	1 565 542
---------	-----------

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga lån	-750 000	-1 125 000
-----------------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-750 000	-1 125 000
----------	------------

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början	-213 734	440 542
	2 110 842	1 670 300

Likvida medel vid årets slut

1 897 108	2 110 842
-----------	-----------

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal</u> <u>år</u>
Byggnader	12
	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2023

2022

Hysesintäkter, garage	1 093 829	987 953
Årsavgifter	7 425 627	6 750 572
El	466 905	538 399
Övrigt	121 519	93 981
	9 107 880	8 370 905

Not 3 Övriga externa kostnader

2023

2022

Material, snöskottning mm	179 473	290 596
Rep underhåll gem tvättstugan	29 001	12 320
Rep. VA	121 564	69 817
Rep. värmeanläggning	49 923	300 510
Rep. ventilation	421 958	129 736
Rep. el och tele	3 888	0
Rep. hiss	110 826	147 921
Rep. mark	144 232	165 009
Rep.övrigt	77 801	156 865
Fastighetsel	838 382	1 316 380
Fjärrvärme	1 206 637	1 081 786
Vattenavgift	322 977	252 673
Sophämtning	267 850	263 634
Fastighetsförsäkring	77 768	71 572
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300
Kabeltv-bredband	317 631	290 836

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Förvaltningsarvode	235 582	227 554
Städning	154 954	197 661
Fastighetsavgift, lägenhet	208 160	198 989
Fastighetsskatt, lokal = garage	84 000	84 000
Revisionsarvode	30 169	29 375
Övrigt administration	120 898	116 884
Underhåll	69 538	0
OVK	0	100 000
	<u>6 533 989</u>	<u>6 936 418</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	180 946 963	180 946 963
Utgående anskaffningsvärden	<u>180 946 963</u>	<u>180 946 963</u>
Ingående avskrivningar	-36 284 633	-34 796 141
Årets avskrivningar	<u>-1 488 492</u>	<u>-1 488 492</u>
Utgående avskrivningar	<u>-37 773 125</u>	<u>-36 284 633</u>
Redovisat värde	143 173 838	144 662 330
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	331 000 000	331 000 000
Byggnader	<u>210 400 000</u>	<u>210 400 000</u>
	541 400 000	541 400 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 643	403 643
Utgående anskaffningsvärden	<u>403 643</u>	<u>403 643</u>
Ingående avskrivningar	-137 407	-98 923
Årets avskrivningar	<u>-38 484</u>	<u>-38 484</u>
Utgående avskrivningar	<u>-175 891</u>	<u>-137 407</u>
Redovisat värde	227 752	266 236

Not 6 Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
HB, 2024-08-28, ränta 4,447%	15 881 800	0
HB, 2024-08-28, ränta 4,447%	15 881 800	0
HB, 2024-08-28, ränta 4,447%	15 881 800	0
Nordea, 2023-08-29, ränta 2,816%	0	15 881 800
Nordea, 2023-08-29, ränta 2,816%	0	16 256 800
Nordea, 2023-08-29, ränta 2,816%	<u>0</u>	<u>16 256 800</u>
	47 645 400	48 395 400

Alla tre lånen ska omförhandlas under år 2023, därför räknas dom som kortfristiga.
Nordea lånen omförhandlade till HB. Lånen bokförs som kortfristiga (2024)

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift/per kvm bostadsrätt

Årsavgifternas andel% av den totala intäkten.

Skuldsättning (lån)/kvm

Sparande per kvm

Räntekänslighet

Energikostnad/kvm



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.03.2024 17:10

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 20.03.2024 11:02

DOCUMENT ID:

B1glUNNu06

ENVELOPE ID:

HkSL4N006-B1glUNNu06

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Sjöstaden 2023.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Mattias Johannes Borg patrick.borg@prosourceia.com	Signed Authenticated	22.03.2024 08:40 22.03.2024 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/24) IP: 94.191.137.52
2. Per Niklas Ahlberg pnahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 15:42 24.03.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/05/23) IP: 172.226.50.27
3. EMMA CARS emma_cars@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 16:36 24.03.2024 15:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/17) IP: 92.244.21.119
4. Eva Franchell Hallgren eva.franchell@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 16:06 25.03.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/06) IP: 92.244.21.35
5. HENRIK HJALMARSSON h_hjalmarsson@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 13:53 26.03.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/05) IP: 83.191.102.170
6. HELGA HULLMANN helga.a.hullmann@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 07:36 27.03.2024 07:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/05) IP: 92.244.21.28
7. INGER OUTZEN ingeroutzen@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 12:45 27.03.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/13) IP: 84.217.18.226
8. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	27.03.2024 14:02 27.03.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.168.217
9. HENRIK BRORS brorshenrik@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 14:45 27.03.2024 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/07) IP: 92.244.21.2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. VERA WINELL vera.winell@gmail.com	 Signed Authenticated	28.03.2024 17:10 28.03.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/27) IP: 92.244.21.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden
Org.nr 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Den auktoriserade revisorns" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag 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/oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Sjöstaden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar och den förtroendevalda 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 vi 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 vår professionella 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 provar 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 den dag som framgår av vår elektroniska signering

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Henrik Brors
Revisor

Vera Winell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 17:29

SENT BY OWNER:

Lena Normann • 20.03.2024 13:25

DOCUMENT ID:

H1mJUL_06

ENVELOPE ID:

H1gKLU_C6-H1mJUL_06

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse Brf Sjöstaden.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	27.03.2024 14:04 27.03.2024 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 4.223.168.217
2. HENRIK BRORS brorshenrik@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 14:46 27.03.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/07) IP: 92.244.21.2
3. VERA WINELL vera.winell@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2024 17:29 02.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/27) IP: 92.244.21.121

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant

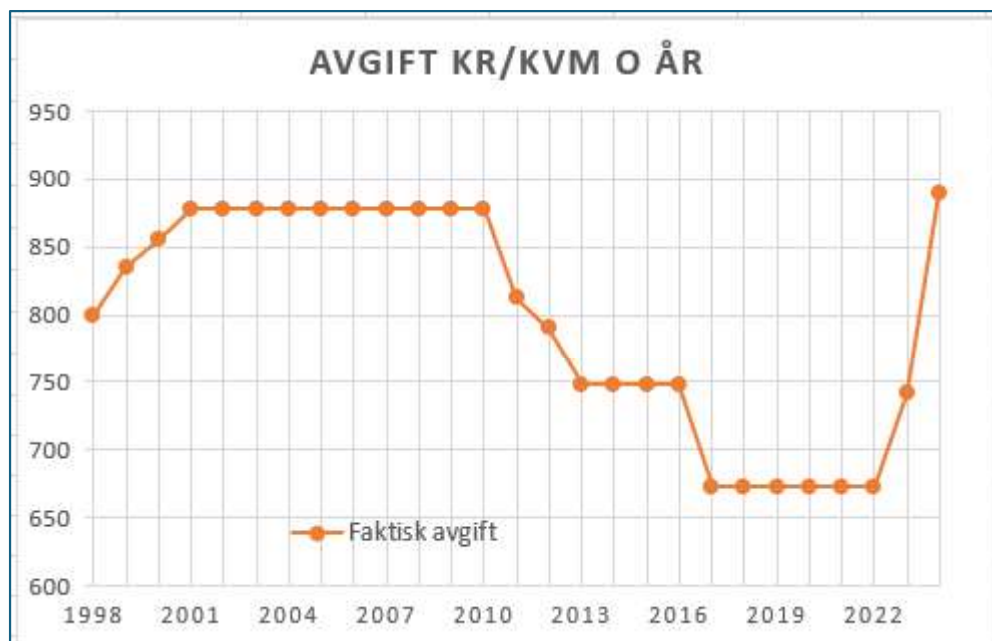


eIDAS
standard

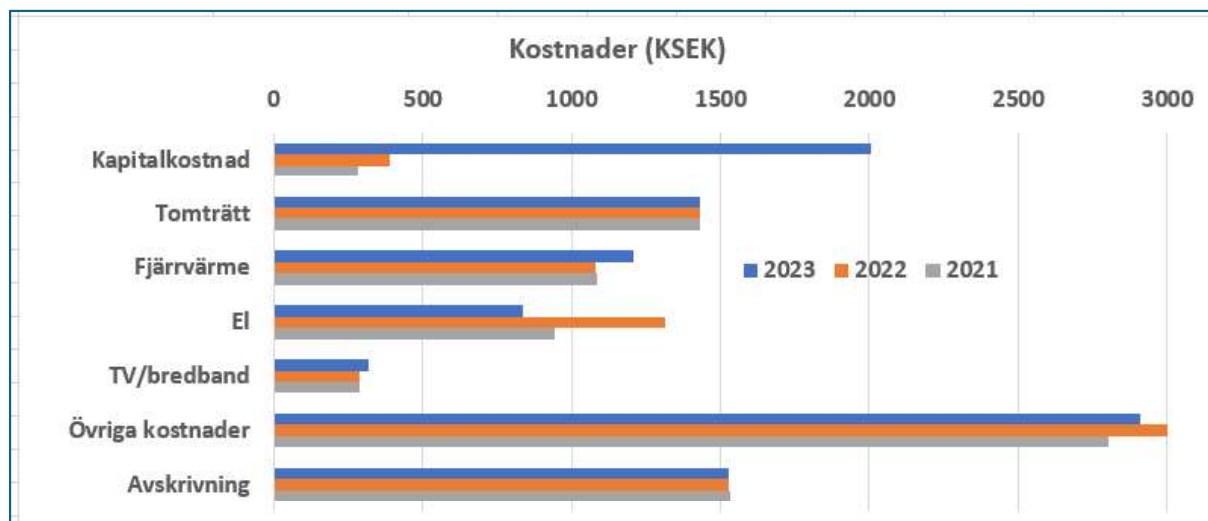


PAdES
sealed

Brf Sjöstaden - historisk utveckling av årsavgifter i kronor per kvadratmeter



Brf Sjöstaden – jämförelse av kostnader år 2021-2023



PROGNOS BRF SJÖSTADEN 2024-2028

	Utfall			Prognos				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Årsavgifter	6 750 572	6 750 572	7 425 627	8 910 752	9 088 967	9 270 747	9 456 162	9 645 285
Hysesintäkter garage	982 778	987 953	1 093 829	1 312 595	1 338 847	1 365 624	1 392 936	1 420 795
Övriga intäkter (elavgifter, lokaler mm)	639 338	632 380	838 051	728 049	665 000	680 450	696 364	712 754
Totala intäkter	8 372 688	8 370 905	9 357 507	10 951 396	11 092 814	11 316 820	11 545 461	11 778 834
Reparation och underhåll	1 317 959	982 803	1 028 731	1 213 125	1 486 625	1 213 135	1 088 575	1 140 344
Driftkostnader	3 577 602	4 238 951	3 780 798	4 498 272	4 311 677	4 441 027	4 574 258	4 711 486
varav fjärrvärme	1 087 552	1 081 786	1 206 637	1 351 433	1 391 976	1 433 736	1 476 748	1 521 050
varav el	945 197	1 316 380	838 382	1 000 000	1 030 000	1 060 900	1 092 727	1 125 509
varav vatten	216 677	252 673	322 977	403 721	415 833	428 308	441 157	454 392
varav sopsug + grovsopor	246 099	263 634	267 850	551 996	318 556	328 113	337 956	348 095
Fastighetsskatt	228 949	282 989	292 160	292 160	292 160	292 160	292 160	292 160
Tomträttsavgäld	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 432 300	1 492 235	2 173 996	2 443 703	2 713 411
Styrelsearvoden inkl soc avg	177 071	248 047	192 735	229 985	236 885	243 991	251 311	258 850
Avskrivningar	1 531 775	1 526 976	1 526 976	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272	1 527 272
Räntor	284 294	383 181	1 984 605	1 971 117	1 580 464	1 078 760	1 041 260	1 003 760
Totala kostnader	8 549 950	9 095 247	10 238 305	11 164 231	10 927 317	10 970 340	11 218 539	11 647 282
Resultat efter finansiella poster	-177 262	-724 342	-880 798	-212 834	165 497	346 480	326 922	131 552

Avgiftshöjning			10%	20%	2%	2%	2%	2%
Simulerad ränta på lån				4,25%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Valberedningens förslag 2024

Ordförande – väljs på ett år

Patrick Borg Tegelviksgatan 79

Ordinarie ledamöter – väljs på två år

		<u>Mandatperiod</u>
Inger Outzen, omval	Tegelviksgatan 75	1 år
Henrik Hjalmarsson, omval	Tengdahlsgatan 44	1 år
Niklas Ahlberg, omval	Tegelviksgatan 75	1 år
Emma Cars, omval	Tegelviksgatan 77	1 år
Eva Franchell Hallgren, omval	Tegelviksgatan 77	1 år
Anders Källhed, nyval	Tegelviksgatan 73	2 år
Anders Sandahl, nyval	Tegelviksgatan 77	2 år

Medlemsrevisor (utöver stadgarna)

Henrik Brors Tegelviksgatan 79
Wiiu Lillesaar Tengdahlsgatan 42

Revisor

Lena Normann (HQV Stockholm AB), omval

Förslag till ändring av Brf Sjöstadens stadgar, paragraf 15, 2:a beslutet.

Nya regler i bostadsrättslagen gäller från den 1 januari 2023. Fler åtgärder i bostaden kräver tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Utöver förändringar i bärande väggar/konstruktion, ledningar och avlopp kommer nu förändringar i ventilationskanaler utgöra en åtgärd som kräver tillstånd.

För att stadgeändringen skall vara giltig krävs beslut i två på varandra följande föreningsstämmor där minst två tredjedelar av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

På föreningsstämman 2023-05-11 tog ett första beslut att tillstyrka ändringen av stadgarna.

Utdrag ur **Bostadsrättslag (1991:614)**

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

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

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

Med anledning av den nya punkten 3 under paragraf 7 ovan föreslår styrelsen att nuvarande paragraf 15 i Brf Sjöstadens stadgar ändras som följer:

Nuvarande paragraf 15:

15 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten

Förslag på ny paragraf 15:

15 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten, installation eller ändring av anordning för ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten

Motion till årsstämman 2024

Motion om bättre och fler cykelställ

Det är trångt i föreningens cykelrum.

Det är krångligt att låsa fast cykeln i nuvarande cykelställ och det är bra att kunna låsa cykelramen till stället.

Flera har de senaste åren blivit av med cyklar som stått på gården. Bl a Anneli, Astrid och Inge.

Vi önskar därför få fler och bättre (högre) cykelställ, gärna med tak. Titta t ex på de vid Färgargårdstorget, mellan portarna 32 och 34.

Jeanette Bergström

Anneli Hansen

Astrid Schlytter

Inge Vierth

Styrelsens svar:

Styrelsen instämmer i behovet av fler ändamålsenliga och säkra cykelställ.

Antalet cyklar har ökat och måste av olika skäl parkeras på gården, bl a då det mycket riktigt är trångt i cykelrummen. Cyklar som inte används bör om möjligt tas bort. Styrelsen kommer att utreda vilken typ av cykelställ som kan tillföras eller ersätta de nuvarande, samt bästa placering för ett eventuellt tillskott.

Motion till årsstämman 2024

Inför tal i föreningens hissar

Vår grannförening har redan tal i hissarna Borde vara självklart i vår förening också

Det är mörkt på gården nattetid varför en belysning med rörelsedetektor bör installeras

Charlotte och Tomas Laufer

Tengdahlgatan 40

+46706951230

SE-11647 Stockholm

Styrelsens svar:

- Talad information i hissarna kan vara ett angeläget hjälpmedel, i synnerhet vid nedsatt syn. Styrelsen ställer sig positiv till behovet och avser att utreda om och hur en sådan funktion kan installeras, samt om det möjligen kan tillhandahållas inom ramen för Stockholm stads ansvar för hjälpmedel.
- Gällande rörelsedetektor är styrelsen tveksam och avstyrker tillsvidare. Rörelsedetektorer kan göra att belysningen tänds på grund av opåkallade rörelser, t ex av djur och insekter. Detta skulle kunna upplevas som störande för boende nära utomhusbelysningen. Styrelsen arbetar för närvarande med att tidsstyrningen av utomhusbelysningen ska fungera igen. Till höstens städdag planerar styrelsen även att byta nuvarande lampor i befintliga lyktstolpar, vilket ökar styrkan i belysningen något.

Brf Sjöstaden

FULLMAKT

Enligt Brf Sjöstadens stadgar 35 § gäller följande:

”Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make/a eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda fler än en medlem.”

Fullmakten behöver inte bevittnas.

FULLMAKT

för _____

att vid föreningsstämman i Brf Sjöstaden den 16 maj 2024 föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den _____ / _____ 2024
Ort

Namnteckning

Lägenhetsbeteckning

Namnförtydligande