



Ordinarie föreningsstämma 2025 BRF Fjädern

TID: MÅNDAGEN DEN 5 MAJ, 2025 KL 18.00
PLATS: GÅRDSHUS 3, DILIGENSVÄGEN 39 - 67

Dagordningen

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. [Fråga om kallelse skett i behörig ordning](#)
10. [Genomgång av styrelsens årsredovisning](#)
11. [Genomgång av revisorernas berättelse](#)
12. [Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning](#)
13. [Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen](#)
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. [Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman](#)
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. [Beslut om antal ledamöter i valberedningen](#)
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - a) [Beslut om "Motion om försäljning av outnyttjade ytor för att stärka föreningens ekonomi"](#)
 - b) [Beslut om motion "Postutdelningslösning"](#)
 - c) [Beslut om motion "Lås upp dörren till cykelförrådet"](#)
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor, ej beslutsbara
 - a) Information Samfälligheten

Kallelser

Årsmöte 5 Maj

10 april 2025

TID: Måndagen den 5 maj, 2025, kl 18:00 PLATS: Gårdshus 3, Diligensvägen 39-67

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Fjädersn nr 622 i Jarlaberg, Nacka kallas till ordinarie föreningsstämma.

TID: MÅNDAGEN DEN 5 MAJ, 2025 KL 18.00
PLATS: GÄRDShUS 3, DILIGENSvÄGEN 39 - 67

Följande bilagor bifogas:

1. Kallelse med dagordning
2. Årsredovisning 2024
3. Underlag till motion nr 1 (material kompletteras senast 21/4)
4. Underlag till motion nr 2 (material kompletteras senast 21/4)
5. Underlag till motion nr 3

Det här är ett jättebra tillfälle att få insikt i vad som sker i den Brf-förening du bor i, och vad styrelsen ägnat sig åt under det gångna året, samt vad som är aktuellt nu.
Väl mött!

📎 Kallelse till årsstämma 2025.pdf

Hämta

📎 Publik årsredovisning 2024.pdf

Hämta

📎 Motion - Lås upp dörren till cykelförrådet.pdf

Hämta

ÅRSSTÄMMA 5 MAJ 2025

Det börjar snart bli dags för ett av de viktigaste datumen på året, stämman för Brf Fjädersn. I år kommer det att fattas viktiga beslut rörande föreningens ekonomi, så din närvaro och din röst är värdefull.

Datum för att lämna in motion till stämman är 2025-03-31 enligt stadgarna. Det går fint att maila in till styrelsen@brf-fjadern.se alternativt lämna i brevlådan i gårdshuset på gård 3.

Om du är intresserad av att bidra med din kompetens till styrelsens arbete, är du välkommen att kontakta valberedningen. Deras kontaktuppgifter hittar du antingen på lista uppsatt i din port, på infotavlan vid ingången till respektive gård, men också på hemsidan.

- Nyhetsbrev #7 Februari på hemsida och utdelat
- Hemsidan, Utdelat och uppsatt på anslagstavlor 10 April 2025



BRF Fjädern Jarlaberg

Sluten grupp

Om

Diskussion

Chattar

Medlemmar

Evenemang

Foton

Moderera gruppen

Gruppkvalitet



Har gått med ▾

✓ Aviseringar

↗ Dela

⋮ Mer

Välkommen till brf Fjädern i Jarlaberg, Nacka

Diligensvägen 39 - 67 (gård 3) och Diligensvägen
102 - 136 (gård 2)

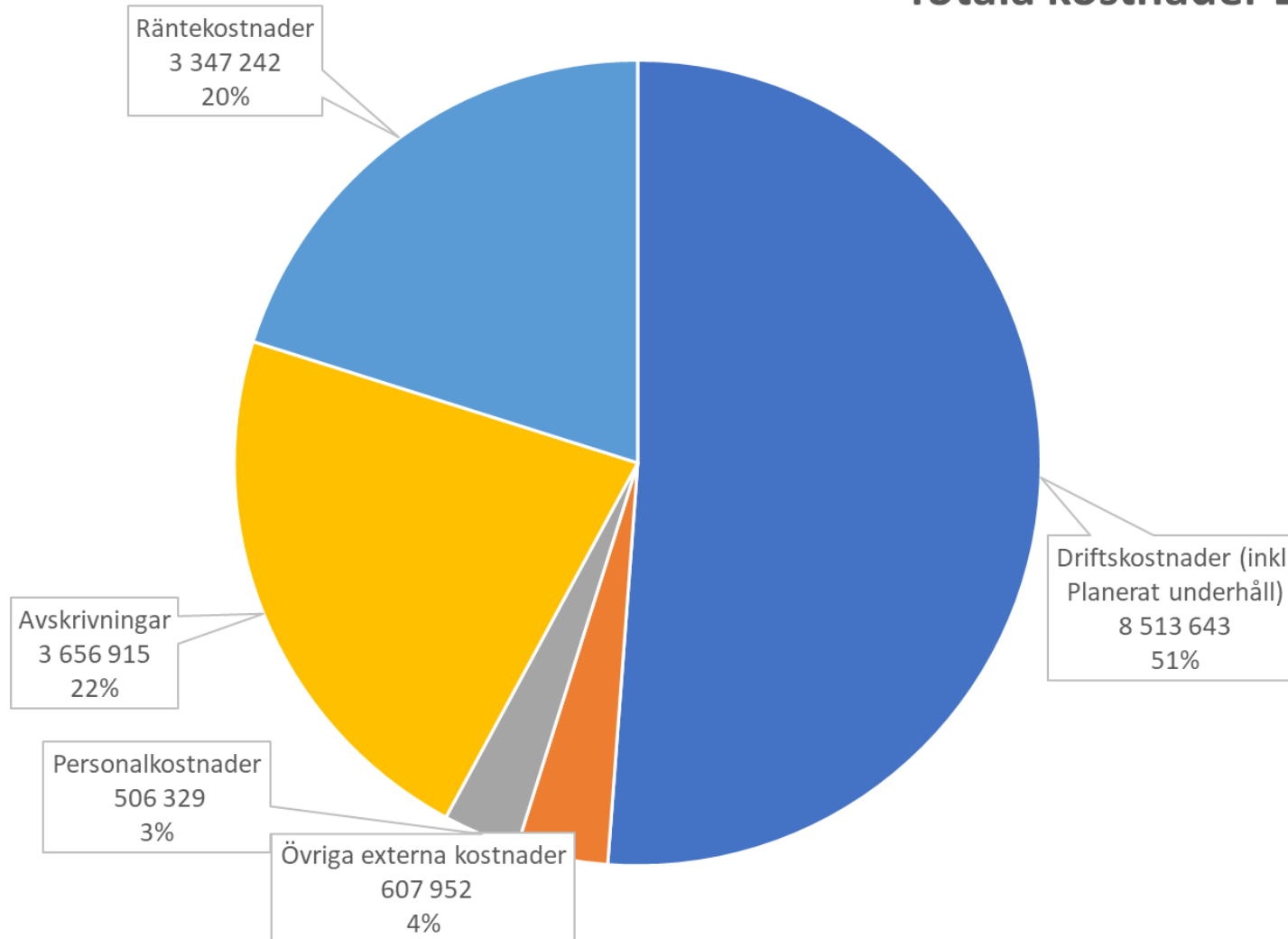
Sök på "BRF Fjädern Jarlaberg" och ansök om medlemskap.

Brf Fjäderns hemsida: www.brf-fjadern.se

Vill du komma i kontakt med styrelsen? Säkrast är att maila: styrelsen@brf-fjadern.se

Ekonomi – våra kostnader 1(2)

Totala kostnader 2024



Kommentarer

- Drift & Underhåll har ökat med 4% (+0.3 MSEK)
- Avskrivningarna oförändrade
- Räntekostnader +50% (3.3 vs. 2.2 MSEK)
- Personalkostnader +10% (följer inflation)
- Övriga externa kostnader +33% (Konsulttjänster IMD, Värmeupphandling mm)
- Totalt +4% högre kostnader före finansiella poster (13.3 vs. 12.8 MSEK)

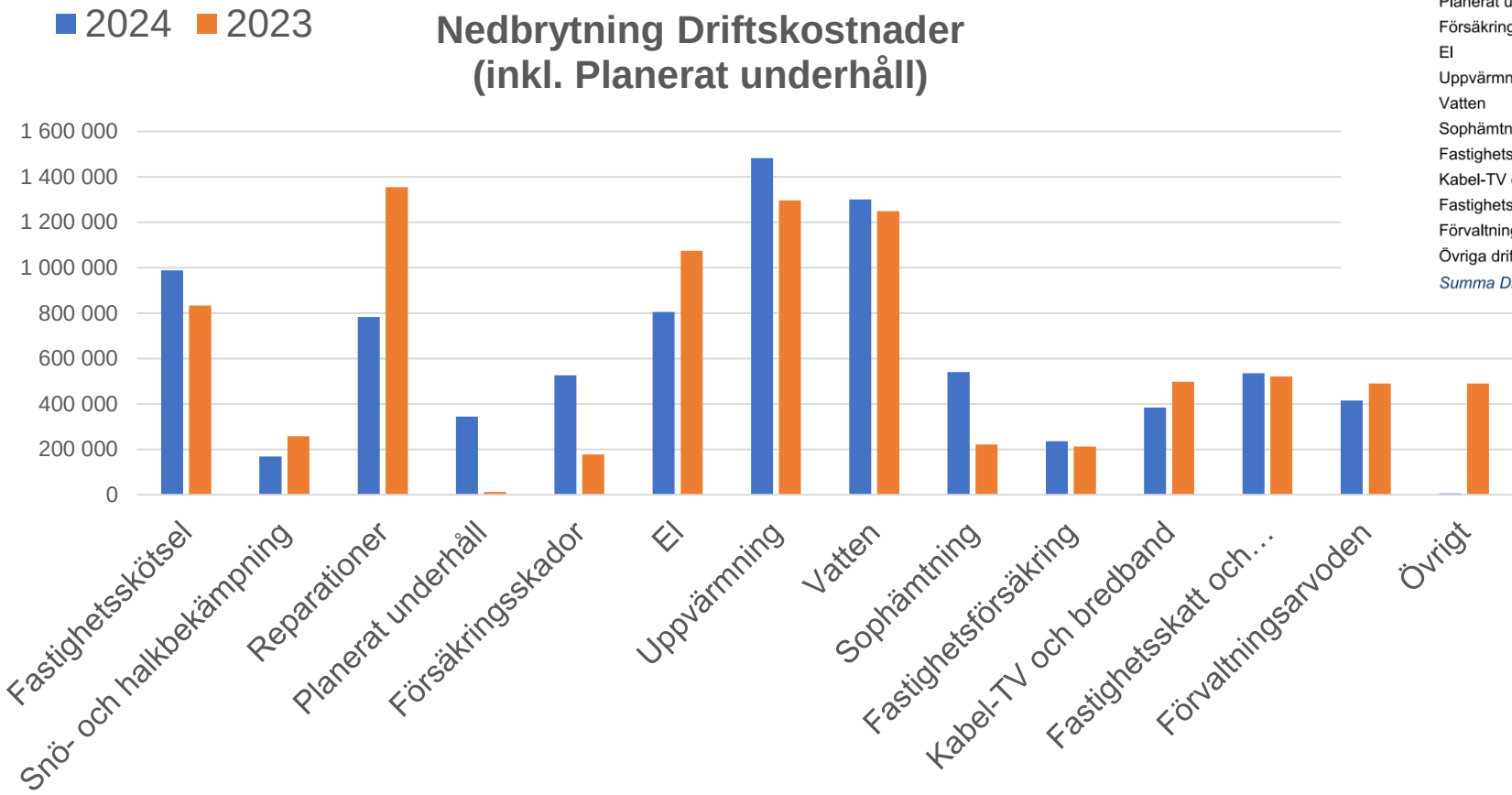
Ekonomi – våra kostnader 2(2)

Not 4

Driftskostnader

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31



Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-988 091	-832 998
Snö och halk-bekämpning	-168 770	-257 960
Reparationer	-783 526	-1 354 510
Planerat underhåll	-343 593	-12 347
Försäkringsskador	-525 971	-178 099
El	-804 457	-1 074 547
Uppvärmning	-1 482 660	-1 297 124
Vatten	-1 300 713	-1 248 830
Sophämtning	-539 717	-221 671
Fastighetsförsäkring	-236 108	-212 997
Kabel-TV och bredband	-384 235	-497 944
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-534 745	-521 570
Förvaltningsavtalskostnader	-414 684	-490 168
Övriga driftkostnader	-6 373	0
Summa Driftskostnader	-8 513 643	-8 200 767

Kommentarer

- Drift & Underhåll har ökat med 4% (+0.3 MSEK)
- Reparationer -32% men högre planerat underhåll
- Högre försäkringskostnader (vatten) som delvis återbetalas
- Högre sophämtning +140%
- Elkostnaderna -25% (lägre än befarat)
- Vattenkostnader +4% (något högre förbrukning)
- Uppvärmning +14% (+12% avgiftsjusteringar, samt något högre förbrukning)

Ekonomi – våra lån

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,76%	2027-09-01	9 492 624	0
Stadshypotek AB	3,53%	2025-04-08	19 515 260	1 323 160
Stadshypotek AB	3,03%	2025-03-30	14 055 500	0
Stadshypotek AB	0,53%	2025-03-30	30 000 000	0
SBAB	4,19%	2026-11-17	20 265 957	0
SBAB	4,5%	2025-09-15	20 104 000	0
			113 433 341	1 323 160

Kommentarer 2024 och inför 2025

- Upplåning hos två låneinstitut, SBAB (36%) och Handelsbanken/Stadshypotek (64%)
- Under året gjordes omläggning av ett lån, till fast ränta 9.5 MSEK på 3 år samt låtit två lån (14,1 MSEK + 20.8 MSEK) ligga kvar med Stibor 3M
- De lån som förfaller under början av 2025 har lagts om till fast räntor, 14 MSEK på 2 år samt 49.5 MSEK på 3 år
- Högt andel (~70%) fast ränta vid slutet av 2024
- Genomsnittlig ränta på 2.90% vid utgången av 2024 (2023: 2.54%, 2022: 1.08%, 2021: 0.48%)
- Amortering på ~1.3 MSEK under 2024, vilket är något lägre än planerat (2 MSEK). Långsiktigt bör amortering vara ~3 MSEK

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	103	179	300	312	314
Skuldsättning, kr/kvm	7 727	7 817	8 182	8 279	8 368
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 764	7 855	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	244	247	222	196	172
Årsavgifter, kr/kvm	934	884	843	843	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	950	880	892	900
Nettoomsättning, tkr	14 085	13 587	12 940	13 022	13 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 482	-1 035	1 090	648	223
Soliditet, %	19	20	20	20	19

Kommentarer 2024 och inför 2025

- Historiskt högt sparande under 2020-2022 inför fönsterrenovering. Mycket lägre 2023 – 2024, dvs något för långsam höjning av avgifter. Budgeterat för sparande på ~210 för 2025 med 10% högre månadsavgift. Behöver komma upp till ~250 på sikt, dvs sannolikt något högre månadsavgift 2026.
- Sänkt räntekänslighet pga amortering och högre månadsavgifter.
- Energikostnader var stabila under 2024 vilket var bättre än väntat. Genomför renovering av termostater på element samt övriga värmesystemet, vilket skall ge lägre kostnader på sikt
- Negativa resultat för 2023 och 2024 men budgeterar med ett förbättrat resultat 2025

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

Ändringar av avtal

- Styrelsen har fortsatt arbete förändringar med syfte att minska föreningens kostnader och säkerställa kvalitet i leveranserna
- Nya entreprenörer för:
 - Städavtal: HSB → LBE Service AB (1 maj 2024)
 - Bredband: Bredbandsbolaget → Bahnhof (maj/juni 2024)

Fastighetsförvaltning

- Föreningens fastighetsförvaltning sköts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.
- Löpande underhåll av hissar. Tyvärr återkommande problem med stenar som fastnar i hissdörrar vilket har medfört stopp och utryckningar. Alla behöver hjälpas åt för att minska dessa kostnader. På D67 har Schindler fräst trösklarna. Styrelsen ska utreda om åtgärden behöver göras på alla trösklar.
- Halvårsvis tas vattenprover för legionella. Vid behov åtgärdas det omgående.
- Något högre med vattenskador i lägenheter.
- Större renovering av våra värmesystem är initierat baserat på tidigare energianalys (av HSB)
 - Nya termostater och koppel i alla radiatorer
 - Uppfräschning av undercentral tillsammans med värmestyrning
 - Temperatursensorer i alla bostäder för bättre översikt och kalibrering
 - Arbetet kommer kräva besök i alla bostäder ett flertal gånger. Hjälptill med att släppa in tekniker eller lämna nycklar så vi kan genomföra detta så smidigt och billigt som möjligt. Första besök under Juni, andra i mitten augusti och ytterligare senare under hösten.

Mark- och miljöarbete

- Nacka Trädgård & Park Service (NToPS) för skötsel av föreningens markytor.
Arbete som genomförts under 2024 är bland annat:
 - Marksyn på våren och på hösten
 - Utfört trädvård och löpande vård av buskar och rabatter
 - Löpande städning av gårdarna och lekutrustning
 - Slamsugning dagvattenbrunnar
 - Anläggning av grusgång vid vändplan mot BRF Tullen
- Nacka Trädgård & Park Service (NToPS) har även ansvarat för snöröjningen av föreningens markytor.
- Södertörns plåt har fortsatt ansvar för snöröjningen av föreningens tak.
- LBE städ har ansvarat för städningen av gemensamma ytor som till exempel trapphus, gårdslokaler, gästlägenheter och tvättstugor
- Vi har haft container på plats för att erbjuda föreningens medlemmar att slänga brännbart avfall.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka, org.nr. 716418-0650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

signaturer i handskrift, förseglade, elektroniska eller andra tekniska medel, 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.

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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Fjäders nr 622 i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erica Andersson
Av föreningen vald revisor



RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 085 316	13 587 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	352 317
Summa Rörelseintäkter		14 085 316	13 939 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 513 643	-8 200 767
Övriga externa kostnader	Not 5	-607 952	-454 927
Personalkostnader	Not 6	-506 329	-460 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 656 915	-3 656 915
Summa Rörelsekostnader		-13 284 839	-12 773 264
Rörelseresultat		800 477	1 166 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	64 304	22 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 347 242	-2 223 729
Summa Finansiella poster		-3 282 938	-2 201 431
Resultat efter finansiella poster		-2 482 462	-1 034 888
Resultat före skatt		-2 482 462	-1 034 888
Årets resultat		-2 482 462	-1 034 888



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	137 589 210	141 246 125
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	753 633	119 318
Summa Materiella anläggningstillgångar		138 342 843	141 365 443
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		138 343 343	141 365 943
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 899	70 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 901 995	3 254 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	363 518	223 802
Summa Kortfristiga fordringar		2 313 412	3 548 958
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	47 952	49 490
Summa Kassa och bank		47 952	49 490
Summa Omsättningstillgångar		5 361 364	6 598 448
Summa Tillgångar		143 704 707	147 964 391



RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 402 586
Årets resultat, kr	-2 482 462
Reservation till underhållsfond, kr	-424 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 839 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 839 717

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



Valberedningens förslag 1(2)

Beslut om arvoden och principer

Funktion	Nuvarande	Föreslaget	Exempel 2025
Styrelsen	6 PBB	6 PBB	352800
Revisor	5000 kronor	0.10 PBB	5880
Revisorssuppleant	2000 kronor	0.03 PBB	1764
Gårds- & gästrumsvärdrar	10000 kronor	0.17 PBB	9996
Gårds- & gästrumsvärdrar (om styrelsemedlem)	7500 kronor	0.13 PBB	7644
Valberedning (sammankallande)	2000 kronor	0.05 PBB	2940
Valberedning	2000 kronor	0.03 PBB	1764

1 Prisbasbelopp (PBB) 2025 är 58800 kronor

Valberedningens förslag 2(2)

- Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
 - Förslag: 9 ledamöter inklusive ordförande och plus HSB-ledamot.
- Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
 - Förslag:
 - Ordförande: Niklas Waldemar 1 år
 - Nyval: Thomas Lenell 2 år
 - Omval: Perita Almqvist 2 år
 - Omval: Patrik Andersson 2 år
 - Omval: Mahbobeh Massoumi Ashjerdi 2 år
 - Fyllnadsval: Sam Schillström 1 år
 - Kvarstår: Marianne Tessmar, Anna Möller, Andreas Sundberg – 1 år kvar
 - Avgår: Sakke Ferraris (1 år kvar), Lisa Karlsson
- Beslut om antal revisorer och suppleant
 - Förslag: en revisor och en revisorssuppleant
- Val av revisor/er och suppleant
 - Förslag: Erica Andersson (revisor) och Anna Wickell (revisorssuppleant)



Styrelsens förslag på Valberedningen

- Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
 - Förslag: 3 medlemmar
 - Förslag: Rebecka Evans (adjungerad sen 10 Feb 2025), Lisa Karlsson (sammankallande), 2 år
 - Avgår: Ove Lindroth
 - Kvarstår: Khalil Awad (ytterligare 1 år)



Proposition (Styrelsemotion) ”Motion om försäljning av outnyttjade ytor för att stärka föreningens ekonomi”

Lokalkonvertering 1(2)

- Bakgrund
 - Ökade driftskostnader och höjda månadsavgifterna
 - Långsiktig förbättring av föreningens ekonomi
 - Undersöka möjligheten att sälja vissa underutnyttjade ytor i fastigheten.
- Förslag
 - Utreder möjligheten att sälja specifika ytor inom fastigheten som kan vara attraktiva för externa aktörer eller nuvarande medlemmar
 - Försäljningsintäkterna skulle kunna användas för att stärka föreningens ekonomi och minska behovet av framtida avgiftshöjningar
 - Föreningen föreslår att de ytor som kan vara aktuella till försäljning är gästlägenheterna, vilka är belägna högt upp i fastigheten och därför mycket attraktiva
- Alternativa möjligheter
 - Försäljning av en eller båda gästlägenheterna, eventuellt med vissa anpassningar
 - Omvandling av bastu till gästrum; en eller båda bastun skulle kunna omvandlas till gästrum för att bättre utnyttja ytorna

Lokalkonvertering 2(2)

- Fördelar
 - Genererar en ny inkomstkälla för föreningen
 - Minskar behovet av höjda avgifter för medlemmarna
 - Möjliggör investeringar i fastigheten utan att belasta medlemmarna
 - Effektivare användning av föreningens tillgångar
- **Förslag till beslut**
 1. Ge styrelsen i uppdrag att identifiera och utreda möjliga ytor för försäljning.
 2. Ta in juridisk och ekonomisk expertis för att säkerställa att försäljningen sker enligt gällande lagstiftning och föreningens stadgar
 3. Presentera ett konkret förslag till försäljning vid en extrastämma eller vid nästa ordinarie årsstämma för beslut



Proposition (Styrelsemotion) ”Postutdelningslösning”

Postutdelningslösning 1(2)

- Begäran från PostNord kring förändringar avseende postutdelning
 - Efterfrågar att föreningen inför postfack för postutdelning samt att det skall vara få centrala platser med postfack per gård (max 2-3 per gård)
- PostNord har främst två argument för denna förändring:
 - Att föreningens vägbommar utgör ett "varaktigt hinder" för PostNords fordon
 - Att föreningens gårdar utgör en trafikfara för PostNord att framföra sina fordon, dvs att det finns lekande barn, parkerade bilar samt buskage som försvårar deras arbete
- Föreningens erfarenhet av förhandlingar med PostNord
 - Syna deras argument
 - Ifrågasätta påstådda lagrum för dessa krav
 - Föreslagit olika kompromisser med begränsad framgång än så länge
 - PostNord hotar med att om föreningen inte vidtar åtgärder enligt deras krav så kommer de sluta att dela ut post och boende får hämta post vid deras utlämningsställe på Vattenverksvägen
- Andra föreningar i Jarlaberg och övriga Stockholm har fått samma krav och vi ser att deras erfarenheter liknar vår förenings
 - Vi samarbetar med föreningarna i Jarlaberg samt följer andra föreningar i Stockholm
 - Detta innefattar exempelvis överklagande till Post- och Telestyrelsen (PTS).

Postutdelningslösning 2(2)

- Samtidigt har vi initierat undersökningar kring potentiella lösningar för postboxar om överklaganden inte lyckas.
 - **Utomhusalternativ:** Central postboxsamling per gård; väggen på våra gårdshus (mot D43 samt mot D102)
 - **Inomhusalternativ:** En central postboxsamling för hela föreningen i ett gemensamt utrymme. Två potentiella platser: lokalen som idag är uthyrd för cykelservice eller lokalen som tidigare användes för grovsopor
 - **Inga postboxar:** Vi avstår från postboxar och låter PostNord verkställa sitt hot om att inte dela ut post
- Förenings uppskattade kostnader för Inom- och utomhusalternativen är ungefär 250 000 - 400 000 kronor. Detta har inte budgeterats för
- **Förslag till beslut**
 1. Styrelsen föreslår att föreningen ger uppdrag att styrelsen förbereder för inomhusalternativ samt fortsätter att medverka till överklagande till Post- och Telestyrelsen för att om möjligt undvika denna förändring



Motion "Lås upp dörren till cykelförrådet"

Dörren till cykelförrådet

- Medlemsmotion som föreslår "Vi vill att årsmötet röstar om ifall dörren ska vara upplåst eller låst framöver." enligt distribuerat dokument
- Styrelsen har under året beslutat att låsa extradörren från trapphuset på D41 till cykelförrådet med ingång från vändplanen
 - Denna dörr var inte planerad för användning, men behölls temporärt öppen
 - Dörren är inte konstruerad för frekvent användning (både underhåll och ljudisolering)
 - Cyklar i trapphusen leder till kostnader för städning, hissreparationer
 - Säkerhetsrisk då det är enklare för obehöriga att ta sig in till trapphusen via cykelförrådet
 - Minimal "förkortad" väg för ett litet antal boende
- **Förslag till beslut**
 1. Styrelsen föreslår att stämman rösta för att behålla dörren låst för att minimera föreningens kostnader

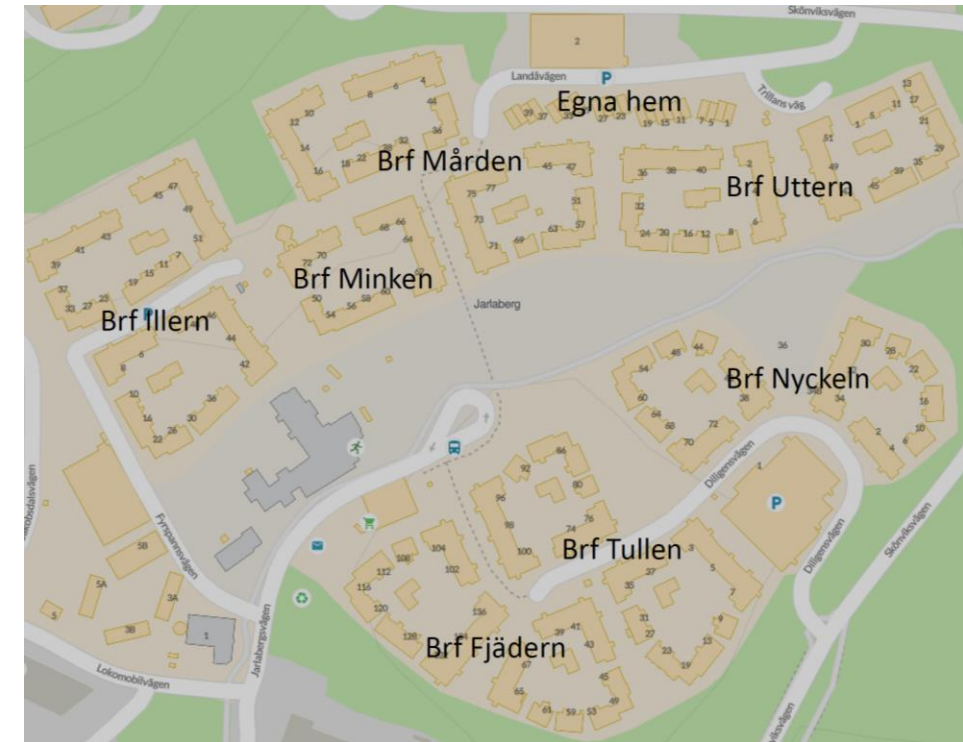


Jarlaborgs Samfällighet - allmänt

- Samfälligheten är sammansatt av representanter för de sju bostadsrättsföreningarna i Jarlaberg samt de friköpta radhusen (Egna hem) på Landåvägen
- Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar där endast "Sicklaön GA:31" berör alla delägare:
 - Tre parkeringshus, inklusive gästparkeringsplatser samt parkeringsplatsen vid infarten vid Jarlabergsvägen
 - Anläggningarna för hushållssopor, vatten samt avlopp. Detta inkluderar även fastigheten vid Fyrspannsvägen 1 som innehåller driftstationen för sopanläggningen
 - Samfällighet ansvarar även för distribution av kabel-TV
 - Underhåll av vissa gångvägar, markytor i områdena mellan föreningarna

Deltagande fastigheter, delägare & andelstal

Delägare	Gård	Fastighet	Andelstal GA:31	%-uttaxering	%-andel
Brf Fjädern	3	367:3	1 362	13,62%	13,616%
	2	367:4			
Brf Tullen	4	367:2	1 444	14,44%	14,436%
	1	367:6			
Brf Nyckeln	6	367:9	1 271	12,71%	12,706%
	5	367:7			
Brf Uttern	8	369:2	1 453	14,53%	14,526%
	9	369:3			
Brf Mården	12	369:4	1 746	17,46%	17,455%
	13	369:8			
Brf Minken	14	369:5	805	8,04%	8,048%
Brf Illern	15	369:6	1 724	17,24%	17,235%
	16	369:7			
22 st Egnahem	10	369:10-369:31	198	1,98%	1,979%
				100,02%	100%



Förvaltningsuppdrag

- Den dagliga verksamheten i Samfälligheten drivs genom ett antal specifika förvaltningsuppdrag
 - Förvaltare: HSB
 - Sophantering: Logiwaste
 - Ekonomisk & administrativ förvaltningen: HSB
 - Teknik och Fastighetsskötsel: Nacka Drift och skötsel
 - Mark och Snöröjning hanteras av Etni AB

Garage och Laddstolpar

- Installation av Laddstolpar slutfört under 2023
 - 200 parkeringsplatser (80 i Diligensgaraget och 60 i de andra två garagen)
 - Logistiken för byte av parkeringsplats var tyvärr komplicerad, men har gradvis blivit bättre
- Förändringar under året
 - Upphandling för förbättring av belysningen i samtliga garage
 - Avarn har tagit över parkeringsövervakning
 - Komplet uppdatering av Samfällighetens förrättning (motsvara en Brf's stadgar) men genomförs av Läntmäteriet

Information sophantering

- Inom Samfälligheten pågår förstudier kring framtida hantering av Sopor i Jarlaberg, detta beror primärt på:
 - Befintliga sopsugsanläggningen, står inför stora och kostsamma underhållsbehov
 - Förändringar kring hushållssopor, med separering i restavfall och matavfall
 - Förändringar i ansvaret kring så kallad Fastighetsnära insamling (papper, plast, glas, metall etc) – primärt vid Diligensgaraget
- Diskussioner pågår parallellt med Nacka kommun då regelverk och tidsplaner inte är fastställda

IMD information

- IMD implementering har blivit fördröjd pga Nacka Energi, som har varit mycket svåra att arbeta med
 - Lång tid innan de började samarbeta (byte av personal flertal gånger)
 - Kräver mycket betalt (~190 000 kronor) för arbete som vi anser är oskäligt
 - Räkna med att överklaga deras faktura, men kommer behöva ligga ute med pengarna.



Dagordningen

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. [Fråga om kallelse skett i behörig ordning](#)
10. [Genomgång av styrelsens årsredovisning](#)
11. [Genomgång av revisorernas berättelse](#)
12. [Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning](#)
13. [Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen](#)
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. [Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman](#)
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande
18. Val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Beslut om antal revisorer och suppleant
21. Val av revisor/er och suppleant
22. [Beslut om antal ledamöter i valberedningen](#)
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 - a) [Beslut om "Motion om försäljning av outnyttjade ytor för att stärka föreningens ekonomi"](#)
 - b) [Beslut om motion "Postutdelningslösning"](#)
 - c) [Beslut om motion "Lås upp dörren till cykelförrådet"](#)
26. Föreningsstämmans avslutande
27. Övriga frågor, ej beslutsbara
 - a) Information Samfälligheten

A photograph of a playground area. In the foreground, there is a red metal swing set with two swings. The ground is covered with a reddish-brown safety mat. To the left, there is a wooden fence. In the background, there are several houses with red roofs and green trees. The sky is blue with some clouds. The text "Stort tack för ert deltagande!" is overlaid in white.

Stort tack för ert
deltagande!