

## **Föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i Stockholm**

**Tid: Måndagen den 12 juni 2023 kl. 18.00**

**Plats: Best Western Hotel Fridhemsplan, Sankt Eriksgatan 20**

1. Öppnande

Vidar Mohammar hälsar välkomna och öppnar mötet.

2. Val av stämмоordförande

Vidar Mohammar väljs till ordförande för stämman.

3. Godkännande av dagordningen

Dagordningen godkänns i sin helhet.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden anmäler att han valt Anna Widengren till sekreterare för stämman.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Maria Wallin och Marcus Nydén väljs till justerare tillika rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Konstaterades att stämman blivit utlyst enligt föreningens stadgar.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs till 16 st, varav en fullmakt.

8. Föredragning av föreningens årsredovisning

Vidar redogör i korthet för styrelsens arbete under året:

- Under året har det skett 4 överlåtelser, och 3 medlemmar har fått godkänt för andrahandsuthyrning, varav 2 är pågående.
- Ett energibesparingsprojekt har pågått där en injustering av värmesystemet har gjorts med syfte att minska värmeanvändningen. De första resultaten indikerar att vi minskat värmeanvändningen med 13 % (temperaturjusterad siffra).

- Ommålning av entrén gjordes i början av 2022.
- Brandsäkerhetsgenomgång gjordes och åtgärdsförslag genomfördes.
- Takbesiktning med efterföljande mindre åtgärder har genomförts.
- Beslut togs om 5 % avgiftshöjning för 2023.

Maria Wallin redogör i korthet för föreningens ekonomiska läge:

- 2022 gör föreningen ett negativt resultat. Detta var inte budgeterat för. Bidragande orsaker är högre driftkostnader på grund av den höga inflationen, en del reparationer och underhåll.
- En amortering gjordes i slutet av föregående år med 500 000 kr, något blygsammare än planerat eftersom det ekonomiska omvärldsläget var något försämrat och föreningen stod inför osäkerheter, t.ex. nytt rörligt elavtal.
- Ytterligare en amortering är planerad att genomföras i nästa vecka om 750 000 kr.
- Efter kommande amortering har föreningen 750 000 kr kvar på rörlig ränta. Resten av lånen är bundna.
- Ett av föreningens lån, på ca 5 000 000 kr, ska omförhandlas i november och kommer att medföra att föreningens räntekostnader ökar. Detta kommer att påverka kommande års avgiftshöjning.
- Föreningen har god likviditet.
- Skuldsättningsgrad är ett viktigt nyckeltal för bostadsrättsföreningar. Målet är att försöka få ner skuldsättningsgraden lite genom fortsatta amorteringar.

Årsredovisningen ansågs därmed föredragen.

#### 9. Föredragning av revisorns berättelse

Maria redogör kort för revisorns berättelse. Vi har inga anmärkningar från revisorn och revisorn tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkning, att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022, samt att stämman godkänner styrelsens förslag om resultatdisposition. Revisionsberättelsen ansågs därmed föredragen.

#### 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslutades att fastställa resultat- och balansräkning.

#### 11. Beslut om resultatdisposition

Styrelsen föreslår en disponering enligt följande:

- 470 154 kr fond för yttre underhåll.

- - 6 033 657 kr balanseras i ny räkning

Stämman godkände förslaget.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Styrelsen i sin helhet beviljades ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvoden till styrelseledamöter och revisorer för nästa verksamhetsår

Förslag om arvode motsvarande ett prisbasbelopp, enligt samma upplägg som föregående år. Styrelsemedlem måste vara aktiv  $\frac{3}{4}$  av året eller närvara vid  $\frac{3}{4}$  av styrelsens möten för att ha rätt till arvode.

Förslaget vinner bifall.

För revisorn föreslås ersättning på löpande räkning.

Förslaget vinner bifall.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår omval av ordinarie ledamöterna Vidar Mohammar, Josefine Henriksson, Maria Wallin och Anna Widengren.

Förslaget vinner bifall.

Vidare föreslår Valberedningen nyval av Caroline Håkansson och Marcus Lindhe.

Förslaget vinner bifall.

Å föreningens vägnar tackas Azad för sitt arbete under sin tid i styrelsen.

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Omval av auktoriserad revisor Selver Krpuljevic, R3 Revisionsbyrå föreslås.

Förslaget vinner bifall.

16. Tillsättande av valberedning

Måns Åstedt har flyttat och därmed lämnat valberedningen. Magnus Johansson föreslås för omval och Rita Valanko föreslås som nyval.

Förslagen vinner bifall.

17. Förslag om lista med ordningsregler för signering (Anna Borg)

Anna Borg har inkommit med ett förslag inför stämman. Vidar redogör för förslaget, som innebär att medlemmar ska ta del av ordningsregler och signera av att man avser följa dem. Styrelsen upplever inte att föreningen har några stora problem med störningar, grannosämja eller oaktsamhet. I stadgarna (punkt 10) och i föreningens handbok beskrivs förhållningsregler, med syftet att skapa trivsel och minska olägenheter, som alla medlemmar

är ålagda att följa. Styrelsen ger ett motförslag och föreslår att nuvarande upplägg behålls, och att en uppdatering av handboken görs, med några tillkommande skrivelser.

Styrelsens förslag antas.

#### 18. Övriga ärenden och frågor, samt övrig information från styrelsen

Vidar redogör för övrig information:

- Det ekonomiska läget är bra, men det finns stora osäkerheter om framtiden. Förmodligen blir avgiftshöjningen ungefär lika stor nästa år som 2023, främst pga högre räntekostnader och energipriser.
- Föreningen har några stora underhållsinsatser inom den närmaste tioårsperioden; fasadrenovering, fönstermålning och ev tätning, byte yttertak, byte av maskiner i tvättstugan, vilka summerar till ca 5 500 000 kr under tioårsperioden. Föreningens goda kassaflöde ger dock goda förutsättningar att hantera dessa investeringar.
- Uppdatering om våra lokallyresgäster. Tandläkare och hunddagis är stabila verksamheter. Gymmet har haft det tufft med ekonomin sedan pandemin. De har sagt upp sitt hyresavtal för omförhandling eftersom hyresbeloppet är svårt att klara av. Avtalsdiskussioner pågår med gymmet. Det är en svår lokal att hitta hyresgäster till, i och med att det är en fönsterlös källarlokal.
- 2027 senaste datum då vi ska kunna erbjuda källsortering. Hur det ska lösas får styrelsen se över.
- Under 2022 har det setts över om elcyklar ska tillåtas laddas i källaren. Styrelsen kom fram till att det är bättre att ladda i cykelrummet än i lägenheterna. Detta eftersom källaren har egna brandceller och är därför en brandsäkrare miljö. Planen finns att få på plats en timer som gör att laddning avslutas efter en viss tid, tex 3 tim tid och inte pågår tillsvidare.

Thomas Heide nämner att tätningslist vid balkongen på plan 5 har smält i värmen. Josefine tar kontakt och följer upp.

Josefine informerar om att nyplantering av 2 piprankor vid entrén har gjorts i dagarna. Dessa är sköra och bör aktas och hundar skall hållas borta från

planteringarna.

19. Avslutande av stämman

Vidar tackar samtliga närvarande för intresset och stämman avslutas.

Stockholm 2023-06-27



Vidar Mohammar

Ordförande



Anna Widengren

Sekreterare

Justeras:

Stockholm 2023-06-29



Marcus Nydén

Stockholm 2023-06-29



Maria Wallin