

## **Föreningsstämma verksamhetsår 2023 i Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 5 i Stockholm**

**Tid: Måndagen den 3 juni 2024 kl. 18.00**

**Plats: Möteslokal i kvarteret Fortifikationen, Pontonjergatan 14/Jaktvarvsplan 3**

1. Öppnande
  - Vidar Mohammar hälsar välkomna och öppnar mötet.
2. Val av stämмоordförande
  - Sittande ordförande Vidar Mohammar väljs till ordförande för stämman.
3. Godkännande av dagordningen
  - Dagordningen godkänns i sin helhet av stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
  - Ordförande anmäler att han valt Caroline Håkansson till sekreterare för stämman.
  - Protokoll skickas ut senast tre veckor efter möte.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
  - Christer Karlsson och Tomas Heide väljs till justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
  - Konstaterande att stämman blivit utlyst enligt föreningens stadgar. Kallelse för möte skickades ut den 3e maj, vilket är fyra veckor innan möte med marginal.
7. Fastställande av röstlängd
  - Röstlängden fastställs till 15 st, varav en fullmakt.
8. Föredragning av föreningens årsredovisning

- I år har vi ett fast lån på 5 miljoner som kommer omförhandlas i november och vi kommer därefter få betydligt högre ränta på detta lån. Vi har ytterligare ett lån på ca 5 miljoner som ligger kvar på en låg fast ränta tom 2026-06-28.
- Lån och omförhandling av dessa är ett stort fokusområde från styrelsens sida.
- Lånen som omförhandlas idag ligger på rörlig ränta, då det anses mer fördelaktigt i dagsläget.

- Årsredovisningen ansågs därmed föredragen.

#### 9. Föredragning av revisorns berättelse

- Marcus redogör kort för revisorns revisionsberättelse. Revisionen har genomförts utan anmärkning eller större frågor. Revisorn tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, att stämman behandlar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Revisorsberättelsen ansågs därmed föredragen.

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

- Inga frågor uppkom avseende resultat- och balansräkningen och stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.
- Efter föregående årsstämma beslutades att styrelsen skulle genomföra en benchmarking-analys, i syfte att se hur föreningen står sig ekonomiskt mot jämförelsebara föreningar. Analysen har baserats på föreningar i närområdet och som är ungefär lika gamla. Parametrar som undersökts var främst skuldkvot, skuldsättning per kvadratmeter och årsavgift per kvadratmeter.
  - *Skuldsättning per kvadratmeter:* Ger indikation på hur föreningen ser ut idag. Föreningen ligger bra till i jämförelse med andra föreningar i närområdet på en nivå strax under genomsnittet.
  - *Skuldkvot:* Mäter föreningen skulder i förhållande till intäkter och är ett bra mått dels på föreningens känslighet för räntehöjningar, dels på framtida möjlighet att sänka skuldsättningen i föreningen. Sett till skuldkvoten är denna lägre än för många andra föreningar i analysen. Skuldkvoten för Brobyggaren 5 ligger på 6,2 och man brukar säga att det är bra att ligga mellan 5–9. Det beror framför allt på

- Vidar Mohammar redogör i korthet för redovisningen och styrelsens arbete under året:
  - Årsredovisningen har signerats av samtliga styrelsens ledamöter.
  - Valberedning har bestått av Magnus Johansson och Rita Valanko.
  - Revision av årsredovisningen har genomförts av R3 Revisionsbyrå av auktoriserad revisor Selver Krpuljevic.
  - Stämman föregående år hölls den 12e juni 2023.
  - De leverantörer som vi arbetar med är Nabo för ekonomisk förvaltning och Åkerlunds för teknisk- och fastighetsförvaltning. Föreningen använder sig även av Wiab för exempelvis VVS.
  - Sett till ekonomi uppgick resultatet för 2023 till 176 360 kr, vilket är ca 200 000 kr bättre än budget. Resultatet beror framför allt på lägre kostnader för avskrivning och för fastighetsskötsel. Föreningen har en likviditet om ca 900 000 kr.
  - Enligt styrelsens beslut justeras årsavgiften med fem procent för 2024.
  - Under året har en takbesiktning genomförts och punkter som uppkommit vid denna har åtgärdats. Under året har även ett byte till LED-lampor gjorts på vind och i källare.
  - Antal medlemmar var vid räkenskapsårets slut 43. Det har varit en tillkommande och en avgående medlem, dvs. en överlåtelse.
  - Föreningen har fått ner skuldsättning per kvadratmeter under året till följd av amortering. Den ligger nu på 8 361 kr per kvadratmeter sett till bostadsrättsyta och 6 175 kr per kvm totalyta. Avgift per kvadratmeter ligger nu på 720 kr per kvadratmeter.
- Marcus Lindhe redogör i korthet om föreningens ekonomiska läge:
  - 2023 var ett år med mycket ekonomisk osäkerhet, vilket har varit avgörande för styrelsens beslut under året som varit mer varsamma och aktsamma med utgifter.
  - Föreningen har under året amorterat lån med 1 250 000 kr. Ytterligare en avbetalning på 250 000 kr har genomförts under 2024, vilket innebär att det lån på 3 miljoner som togs upp 2020 i samband med balkong- och hissrenoveringen därmed är avbetalat. Vi börjar därmed komma ner på en bra nivå av skuldsättning.

att föreningen har stora intäkter från hyreslokalerna som hjälper till att täcka våra kostnader.

- *Årsavgift:* Sett till årsavgift ligger vi väl i linje med andra föreningar men i det övre spannet.
- Vi har även tagit del av en studie som Nabo genomfört och som täcker ca 2 250 bostadsrättsföreningar i Sverige, varav ca 70 i Stockholm. Analysen som genomfördes av styrelsen täckte ett flertal fastigheter, men många har filterats bort då de inte ansågs jämförbara. Nabos analys har inte gjort denna filtrering, men genomför analys baserat på bostadsrättsföreningarnas storlek och geografiska hemvist. Styrelsen skickar ut Nabos jämförelse till medlemmarna i samband med mötesprotokoll från årsstämman.
- Föreningen har även fått mycket bra betyg från SEB, vår långgivare, vilket är positivt i kommande lånförhandlingar och om föreningen kommer behöva ta nya lån framöver.
- Gymmet som är en av föreningens hyresgäster har erbjudits en hyresrabatt på tio procent, till följd av sämre förutsättningar för sin verksamhet under och efter pandemin. Styrelsen gör bedömningen att det är större risk att inte ha kvar gymmet än att sänka avgiften, då intäkter från hyresgäster är viktiga för föreningens ekonomi. Sänkning av avgiften bedöms inte ha väsentlig påverkan på ekonomin. Gymmet har även haft några problem med en boende i grannfastigheten som klagat på hög bullernivå. En ny ljudmätning kommer behöva göras på uppmaning från Miljöförvaltningen.

#### 11. Beslut om resultatdisposition

- Styrelsen föreslår en disponering enligt följande:
  - 470 154 kr reserveras i fond för yttre underhåll.
  - - 6 327 450 kr balanseras i ny räkning.
- Stämman fastställer resultatdisposition.

#### 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

- Styrelsen i sin helhet beviljas ansvarsfrihet av stämman.

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

- Valberedningen föreslår ett prisbasbelopp för år 2024 om 57 300 kr. Valberedningen

föreslår att det fördelas mellan styrelsens fem ledamöter (inkl. ordförande) enligt nedan.

- Ordförande: 14 100 kr
- Ledamot: 10 800 kr

Likt tidigare år måste styrelsemedlemmarna vara aktiv  $\frac{1}{4}$  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, Marcus Lindhe och Caroline Håkansson. Förslaget vinner bifall.
- Vidare föreslår valberedningen nyval av Marcus Nydén. Förslaget vinner bifall.
- Anna Widengren och Maria Wallin har avböjt omval. Stämman tackar för deras fina insatser.
- Val av styrelsen godkänns av stämman och kommer därmed för året att bestå av fem medlemmar.

#### 15. Val av revisorer och revisorssuppleant

- Omval av auktoriserad revisor Selver Krpuljevic, R3 Revisionsbyrå föreslås. Ingen revisorssuppleant föreslås likt tidigare år. Förslaget vinner bifall.

#### 16. Tillsättande av valberedning

- Omval av Rita Valanko och Magnus Johansson föreslås. Förslaget vinner bifall.

#### 17. Förslag om uppfräschning av fasadens nedre del, byte av ytterdörr samt målning av träram kring hissdörren (Lillemor Hörberg)

- *Fasad:* Styrelsen har initierat en fasadbesiktning (fanns med i nyhetsbrev). I styrelsens åtgärdsplan ska hela fasaden målas om 2028, vilket har flyttats fram från 2025. Problemet med fasaden är främst upp till första våningen. Stämman fastställer att invänta besiktning. Om man efter besiktningen bedömer att hela fasaden måste göras inom de närmaste åren är det inte värt att göra något nu. Att enbart göra nedre delen är ett stort projekt och antagligen kostsamt.

- *Ytterdörr:* Föreningen har kollat på förslag om att byta ytterdörr, vilket har identifierats som väldigt dyrt (ca 200 000–300 000 kr för dubbelöppnad ekdörr med glasrutor). Ett alternativ är att enbart byta stålblecket runt ytterdörren och/eller bultar i vit metall. Ytterligare en komplikation är att plattorna i golvet nedanför ytterdörren har satt sig.
- *Hiss:* Ramen runt hissen förstörs när det slås i. En eventuell åtgärd är att man köper bleck/sätter fast något som skydd och målar in, för att motverka att samma problem uppstår igen.
- *Beslut:* Stämman fastställer att avskavda lister i entrén ska snyggas till samt att något skydd ska sättas upp runt hissen. Stämman beslutar även att avvakta med att åtgärda dörren och fasaden till nästa år, så kan styrelsen göra efterforskning och ta fram offerter för att få bra uppfattning om priser. Styrelsen planerar även att fräscha upp dörrar till hunddagiset och gymmet, vilket kan göras genom slipning och lackning/oljning.
- *Rabatter vid entrén:* Efter att Anna Borg flyttat finns det ett behov av någon som ansvarar för koordinering av odling och skötsel av blomrabatter utanför entrén. Om någon medlem är intresserad av detta uppmuntras man att kontakta styrelsen. Alternativt tar föreningen in en trädgårdsmästare några gånger om året, i kombination med att vi koordinerar vattningen mellan föreningens medlemmar.

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

- *Matta i entrén:* Styrelsen kontakter matt-firma och undersöker om service för att ta bort mattan under sommarmånaden finns kvar. Om inte servicen erbjuds kommer mattan att stoppas undan under vår- och sommarmånader.
- *Energibesparing:* Styrelsen ser vidare över energibesparing och undersöker hur föreningen bäst kan justera undercentral för ytterligare effektivare värmefördelning, då värme är en av föreningens största kostnadsposter. Nuvarande undercentral byttes år 2010 och har en livslängd på ca 25 år. Byte av denna finns med i åtgärdsplanen för 2034 och kostar ungefär 300 000 kr.
- *Problem med kyla under vintern:*
  - o *Kalla element:* Medlemmar uppmanas att kontakta Åkerlunds vid problem med kalla element. Ibland kan ventiler täppas igen efter nedstängningar/tömning av värmesystemet vid reparation och det är då viktigt att vara förberedd på det och

kontakta Åkerlunds.

- *Kyla från balkongdörrar och fönster:* En firma har kollat på att byta tätninglistor, då nuvarande är något smala och släpper igenom kyla. Åtgärder skulle vara dels för medlemmars egen komfort, dels för styrelsens ekonomi. Åtgärderna blir kostsamma om hela bostaden ska finansieras av styrelsen/föreningen. Om samtliga lägenheters fönster och balkongdörrar ska bytas skulle det kosta ca 150 000 – 200 000 kr (inkl. bullerlist som tätar mellan fönstren och minskar buller och nya silikonlister). Enligt stämman upplever flera medlemmar detta problem och beslut fattas om att ta in en offert för detta arbete. Styrelsen ser över huruvida åtgärder ska göras gemensamt eller ej och återkommer med förslag om kostnadsdelning eller ej.
- *Problem med kallvatten:* Flertal medlemmar upplever problem att vattnet måste rinna länge innan det blir kallt, främst i köket. Styrelsen utreder och återkopplar.
- *Övriga hyresgäster (hunddagis och tandläkare):* Båda dessa verksamheter går bra. Har under året varit en del klagomål om skällande hundar i och utanför dagis. Styrelsen har en löpande dialog med dagiset och kommer se till att de sköter sig. Kortfattat är föreningen nöjda med samtliga hyresgäster och anser sig ha en bra dialog vid eventuella problem.
- *Ventiler i källaren:* Föreningen kommer även att byta ett par ventiler nere i källaren. I stället för att byta samtliga ventiler kan dessa kapas och sättas ihop i kombination med att man byter en av ventilerna i ventilationsrummet som är i behov av byte. Samtliga dessa åtgärder skulle vara prismässigt jämförelsebart med att byta enbart en av ventilerna.
- *Elsäkerhet:* Under året har en elfirma via Nabo sett över elsäkerheten. Föreningens fick bra betyg avseende elsäkerheten och bra rutiner anses finnas på plats.

#### 19. Avslutande av stämman

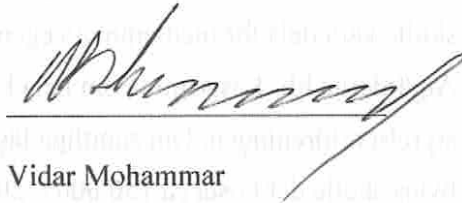
- Vidar tackar samtliga närvarande för visat intresse och stämman avslutas.

Stockholm 2024-06- 24



Caroline Håkansson

Sekreterare




Vidar Mohammar

Ordförande

Justeras:

Stockholm 2024-06- 25



Tomas Heide

Justerare

Stockholm 2024-06- 24



Christer Karlsson

Justerare