

Ärende: Föreningens årsstämma
Tid: torsdagen den 15 februari kl. 19.00, 2024
Plats: Föreningsstugan

Närvarande: Enligt upprättad röstlängd

Särskilt inbjuden Elisabeth Kalderén, konsult

Vid protokollet: Kerstin Trägårdh

- 1 § Mötet öppnas
Stämman öppnas av styrelsens ordförande Kjell Jansson, som hälsade alla medlemmar välkomna och gladdes åt den stora uppslutningen. Ett särskilt välkommen riktades till föreningens mångårige konsult Elisabeth Kalderén.
- 2 § Godkännande av dagordning (bilaga 1)
Stämman beslutar att godkänna dagordningen.
- 3 § Val av stämмоordförande
Stämman beslutar välja Elisabeth Kalderén till ordförande för föreningsstämman.
- 4 § Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
Stämmans ordförande anmäler Kerstin Trägårdh att vara protokollförare för stämman.
- 5 § Val av justerare och två rösträknare
Stämman beslutar att välja Torun Jonsson och Thomas Stensils till rösträknare och att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
- 6 § Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
Stämman beslutar att kallelsen skett i behörig ordning.
- 7 § Fastställande av röstlängd (bilaga 2)
Vid rösträkning konstateras att 22 personer var närvarande totalt, vilket utgör 31,4 % av samtliga 70 medlemmar. Av de närvarande var 15 röstberättigade. Ingen deltagare företrädde genom ombud med fullmakt.
- Beslut Stämman fastställer röstlängden till 15 röstberättigade av samtliga 22 närvarande medlemmar.

- 8 § ./.
Föredragning av styrelsens årsredovisning (bilaga 3, sid 1-15)
Mötesordföranden föredrar översiktligt föreningens årsredovisning och medlemmarna bereds möjlighet att komma med synpunkter och ställa frågor. Föreningens ordförande informerar att i ett särskilt utskick redovisa de ökade kostnaderna (ca 9,5 %) av driftsbudgeten under Not 4 (sid 13), så snart tillgång till databasen hos den ekonomiske förvaltaren föreligger.
- Beslut Stämman beslutar att lägga årsredovisningen till handlingarna.
- 9 § ./.
Föredragning av revisorns berättelse (bilaga 3, Revisionsberättelse, sid 1-4)
Stämмоordföranden redogör summariskt för innehållet i upprättad revisionsberättelse och pekar särskilt på uttalandet att revisorn;
- "...tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen." (sid 1, Revisionsberättelsen)
 - "...tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret". (sid 3, Revisionsberättelsen).
- Beslut Stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- 10 § ./.
Beslut Stämman beslutar enhälligt att fastställa resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2022 - 2023.
- 11 § ./.
Beslut Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.
- 12 § Beslut Stämman beslutar enhälligt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022 – 2023.
- 13 § ./.
Beslut om budget kommande verksamhetsår (bilaga 4)
Föreningens ordförande redogör för styrelsens budgetförslag. Den innefattar en ytterligare höjning av årsavgift med 5%. En ytterligare höjning med 5 % bereds för närvarande inom styrelsen för att uppnå balans i kassaflödet. På kostnadssidan har en uppräknig gjorts med dryga 10 % för de tyngsta utgiftsposterna. Under budgetåret kommer föreningen att omsätta ett lån, vilket medför ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat att även detta år avstå från kostnadskrävande underhåll eller projekt.
- Beslut Stämman godkänner den av styrelsen föreslagna budgeten.
- 14 § Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
Föreningens ordförande meddelar att föreslagen budget även innehåller arvode till styrelsen, vilket är oförändrat 80 000 kronor exklusive sociala avgifter. Valberedningen biträder styrelsens förslag).

- Beslut Stämman beslutar styrelsens arvode till 80 000 kronor exklusive sociala avgifter, att fördelas inom styrelsen. Stämman beslutar vidare att fastställa arvode till revisor enligt räkning.
- 15 § Val av styrelseledamöter och suppleanter
Valberedningen informerar muntligt att två ledamöter är aktuella för omval. Övrig styrelse önskar fortsätta sitt förtroendeuppdrag. Valberedningen föreslår därför att;
- Ledamot Kerstin Trägårdh omväljs för en tid av två år
 - Ledamoten Magnus Thalin omväljs för en tid av två år
 - Övriga ledamöter, Kjell Jansson, Åsa Öhman och Thomas Stensils har ett år kvar av sin valbarhetsperiod
- Beslut Stämman beslutar enhälligt att utse följande ledamöter,
Kerstin Trägårdh med en mandatperiod om två år,
Magnus Thalin med en mandatperiod om två år
Dessa två tillsammans med Kjell Jansson, Åsa Öhman och Thomas Stensils ska utgöra föreningens styrelse under kommande verksamhetsår.
- 16 § Val av revisor och revisorssuppleant
Kjell Jansson, ordf., meddelar att revisor Johan Bergström, Ekonomihuset i Österåker AB, alljämt står till vårt förfogande, varför han föreslås omväljas till revisor kommande verksamhetsår. Samt att Bergström inom Revisionsbyrån utser en person att suppleta honom i uppdraget.
- Beslut Stämman beslutar att välja Johan Bergström, Ekonomihuset Österåker AB som revisor, samt att han inom revisionsbyrån utser sin suppleant.
- 17 § Val av valberedning
Ivy Breton Bruning, valberedningen, informerar muntligt att hon står till förfogande för omval, samt att som ny supplerande ledamot föreslås Kari Edelberger.
- Beslut Stämman beslutar välja Ivy Breton Bruning och Kari Edelberger till valberedning för en tid av ett (1) år, samt att Ivy Breton Bruning är sammankallande.
- 18 § ./.
- Av styrelsen till årsmötet hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (bilaga 5 - 7)
Motion 1 från Kjell Ericson om "Betalar vi för mycket i avgift?". Motionären hävdar, med stöd av stadgan, att höjningar av medlemsavgift ska tas ut medelst andelstalet och inte som en procentuell höjning. Om höjningen procentuellt medfört för stort uttag i förhållande till en höjning medelst andelstalet, ska skillnaden återbetalas till medlem.
Styrelsen föreslår avslag av motionen efter hörande av den ekonomiske förvaltaren, då det är gängse praxis att räkna upp höjningar procentuellt. En eventuell omprövning av andelstalen kräver ett stämmobeslut.
- Beslut Stämman beslutar följa styrelsens förslag och avslår motionen.

Motion 2 från Kjell Ericson om "Inbrottsskydd". Ericson motionerar om ökat skalskydd för förrådsdörrar och entréer. Därtill att föreningen underhåller förrådsbyggnadernas fasad.

Föreningens ordförande informerar att underhållet är en del i Underhållsplanen. Bytet av murket fasadvirke pågår, men någon upphandling har inte varit aktuell med hänsyn till kostnadsläget. Något ökat skalskydd för förråd bedöms inte motiverat.

Ledamot Thomas Stensils redogör för sakläget. När det gäller entréportar har styrelsen begärt in offert från tre företag om nya dörrlås. Förslagsvis elektroniska lås med bricka. Styrelsen kommer med information om kostnader och typ av lås inom kort. Kostnaden för eventuell upphandling är ej budgeterat.

Beslut Mötet bifaller motionären avseende ökat tillträdesskydd för entrédörrar till husen. Styrelsen uppdras presentera kostnadsförslag och val av låstyp. Mötet avstyrker motionärens yrkande avseende förrådsdörrar.

Motion 3 från Kjell Ericson om "Vad händer med sophanteringen?". Motionären föreslår en arbetsgrupp i samarbete med övriga boende. Föreningens ordförande har tidigare i Informationsutskick och vid stämman informerat om handläggningen. Ärendet ligger åter hos kommunens bygglovsenhet för prövning jämlikt 9 kap, 25 § plan- och bygglagen. Något intresse från styrelsen för Kullaskogens samfällighet att delta i en arbetsgrupp har inte förelegat. Ej heller från de enskilda fastighetsägare som kommer att direkt beröras. Styrelsen avstyrker motionärens framställan.

Beslut Stämman avslår motionärens förslag om arbetsgrupp för framttagande av en lösning av avfallshanteringen.

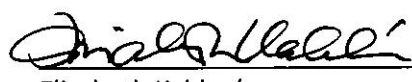
19 §

Mötet avslutas

Mötesordförande Elisabeth Kalderén tackar för förtroendet att leda dagens stämma. Därefter förklaras stämman avslutad.

Vid protokollet

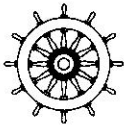

Kerstin Trägårdh
Protokollförare


Elisabeth Kalderén
Mötesordförande

Justeras


Torun Jonsson


Thomas Stensils



Dagordning ordinarie årsstämma 2023

1. Öppnande av årsmöte
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om budget kommande verksamhetsår
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Mötets avslutande.

OBS! KRYSSA I OM RÖSTRÄTT ELLER BARA DELTAGANDE

Röstlängd Brf Västan 1 2024-01-21		RÖSTRÄKNARE	Torun Jonsson Thomas Stensils	Närvarande	Totalt 22 medlemmar, varav 15 röstberättigade
00003	Kulladalsvägen 17 A lgh 1002, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00004	Kulladalsvägen 17 A lgh 1003, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00005	Kulladalsvägen 17 C, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00005	Kulladalsvägen 17 C, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00006	Kulladalsvägen 17 A lgh 1102, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00007	Kulladalsvägen 17 A lgh 1103, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00008	Kulladalsvägen 17 A lgh 1101, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00009	Kulladalsvägen 17, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00009	Kulladalsvägen 17, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00010	Kulladalsvägen 17 A lgh 1203, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00011	Kulladalsvägen 17 A lgh 1201, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00012	Kulladalsvägen 19 lgh 1001, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00013	Kulladalsvägen 19 lgh 1002, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X
00013	Kulladalsvägen 19 lgh 1002, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]
00014	Kulladalsvägen 19 lgh 1003, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00015	Kulladalsvägen 19 lgh 1104, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00016	Kulladalsvägen 19 lgh 1101, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00016	Kulladalsvägen 19 lgh 1101, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00017	Kulladalsvägen 19 lgh 1102, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]
00017	Kulladalsvägen 19 lgh 1102, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X
00018	Kulladalsvägen 19 lgh 1204, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00019	Kulladalsvägen 19 lgh 1201, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00020	Kulladalsvägen 19 lgh 1202, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00021	Kulladalsvägen 21 A lgh 1001, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X
00022	Kulladalsvägen 21 A lgh 1002, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00023	Kulladalsvägen 21 A lgh 1003, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00024	Kulladalsvägen 21 B, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00024	Kulladalsvägen 21 B, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00025	Kulladalsvägen 21 A lgh 1103, 185 37 Vaxholm		90%	[]	X
00025	Kulladalsvägen 21 A lgh 1103, 185 37 Vaxholm		10%	X	[]
00026	Kulladalsvägen 21 A lgh 1101, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X
00027	Kulladalsvägen 21 A lgh 1102, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00028	Söderhamnen 8 lgh 1001, 185 31 Vaxholm		48%	[]	[]
00028	Söderhamnen 8 lgh 1001, 185 31 Vaxholm		47%	[]	[]
00028	Kulladalsvägen 21 C, 185 37 Vaxholm		5%	[]	[]
00029	Kulladalsvägen 21 A lgh 1203, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X
00029	Kulladalsvägen 21 A lgh 1203, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]
00030	Kulladalsvägen 21 A lgh 1201, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00031	Kulladalsvägen 21 A lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X
00031	Kulladalsvägen 21 A lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]
00032	Kulladalsvägen 23 lgh 1001, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00033	Kulladalsvägen 23 lgh 1002, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X
00034	Kulladalsvägen 23 lgh 1003, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00034	Kulladalsvägen 23 lgh 1003, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00035	Bygårdsvägen 22, 185 94 Vaxholm		50%	[]	[]
00035	Kulladalsvägen 23 lgh 1004, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]
00036	Kulladalsvägen 23 lgh 1104, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00037	Kulladalsvägen 23 lgh 1101, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X
00038	Kulladalsvägen 23 lgh 1102, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00039	Kulladalsvägen 23 lgh 1103, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00040	Kulladalsvägen 23 lgh 1204, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00041	Kulladalsvägen 23 lgh 1201, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]
00042	Kulladalsvägen 23 lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]
00042	Kulladalsvägen 23 lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	RÖSTRÄTT ELLER BARA DELTAGARE	
00043	Kulladalsvägen 23 lgh 1203, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]

Röstlängd Brf Västan 1 2024-01-21		RÖSTRÄKNARE	Torun Jonsson Thomas Stensils		Närvarande	Totalt 22 medlemmar, varav 15 röstberättigade
00044	Kulladalsvägen 25 A lgh 1001, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]	
00045	Kulladalsvägen 25 A lgh 1002, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X	
00047	Kulladalsvägen 25 B, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]	
00048	Kulladalsvägen 25 A lgh 1103, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]	
00048	Kulladalsvägen 25 A lgh 1103, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]	
00049	Kulladalsvägen 25 A lgh 1101, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]	
00050	Kulladalsvägen 25 A lgh 1102, 185 37 Vaxholm		100%	[]	X	
00051	Kulladalsvägen 25 C, 185 37 Vaxholm		100%	[]	[]	
00052	Kulladalsvägen 25 A lgh 1203, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X	
00052	Kulladalsvägen 25 A lgh 1203, 185 37 Vaxholm		50%	X	[]	
00053	Kulladalsvägen 25 A lgh 1201, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]	
00053	Kulladalsvägen 25 A lgh 1201, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X	
00054	Kulladalsvägen 25 A lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	[]	[]	
00054	Kulladalsvägen 25 A lgh 1202, 185 37 Vaxholm		50%	[]	X	
			SUMMA	7	15	
			Summa total	22		

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 202309

Belopp i tkr

	Styrelsens förslag	Budget 202309	Prognos 202209	Budget 202209	Utfall 202109
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning					
<i>Årsavgifter</i>					
3021 Årsavgifter bostäder	3 187	3 187	3 050	2 891	2 891
3021 Årsavgifter bostäder 5 % from 2024-01-01	265	265			
<i>Summa årsavgifter</i>	3 452	3 452	3 050	2 891	2 891
<i>Hysesintäkter</i>					
3041 Hysesintäkter, bostäder	234	225	222	209	209
3047 Hysesintäkter, p-plats ej moms	118	118	116	117	117
<i>Summa hysesintäkter</i>	352	343	338	326	326
<i>Övriga rörelseintäkter</i>					
3074 Hysesintäkt bredband, ej moms	165	165	165	166	165
3122 El, ej moms	126	120	111	100	99
3501 Betalningspåminnelse			1		0
3981 Elprisstöd			49		
3521 Pantförskrivningsavgift					2
3740 Öres- och kronutjämning					0
3993 Övr ej momspl ers. och intäkt	1	2			
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	291	286	328	266	266
Summa nettoomsättning	4 095	4 081	3 716	3 483	3 483
RÖRELSENS KOSTNADER					
Kostnader för fastighetsförvaltning					
<i>Reparationer och underhåll</i>					
4300 Reparationer	-200	-200		-200	-37
4331 Reparation tvättstuga	-20	-15	-35		-18
4341 Reparation VA			-10		
4342 Reparation värme					-3
4346 Reparation hissar	-35	-30	-16		-24
4500 Planerat underhåll (samlingsk)			-274	-50	-1 405
4533 Underhåll trapphus					-231
4548 OVK-besiktning					-25
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	-255	-245	-335	-260	-1 743
<i>Driftkostnader</i>					
4111 Fastighetsskötsel grundavtal	-95	-92	-90	-92	-88
4116 Snöröjning/sandning	-72	-72	-70	-80	-71
4121 Städning grundavtal	-98	-78	-98	-103	-98
4123 Hyra av entrémattor	-17	-17	-17	-17	-16
4135 Systematiskt brandskyddsarbete			-40	-25	-22
4141 Hiss besiktning	-7	-7	-6	-6	-6
4142 Hiss serviceavtal	-100	-99	-96	-94	-88
4161 Gemensamhetsanläggning 1	-180		-180	-180	-119
4611 Fastighetsel	-357	-340	-327	-315	-295
4623 Fjärrvärme	-687	-613	-547	-483	-459
4631 Vatten- och avlopp	-378	-360	-350	-357	-333
4640 Avfallshantering	-117	-111	-108	-105	-98
4711 Fastighetsförsäkring	-114	-114	-108	-103	-97
4762 Bredband	-165	-165	-168	-179	-170
4751 Hyressättningsavgift					0
4760 Kommunikation		-1	-1	-1	-1
5410 Förbrukningsinventarier			-4	-10	
5421 Datorprogram					0
5461 Förbrukningsmaterial	-10		-17	-10	-14
5614 Hyra/leasing av maskin/fordon					0
5841 Övriga resekostnader					-2
<i>Summa driftskostnader</i>	-2 396	-2 069	-2 227	-2 160	-1 980
<i>Administrationskostnader</i>					
6061 Kreditupplysning			-2		0
6062 Inkasso- och KFM-avgifter					-6
6111 Kontorsmaterial	-2	-1		-5	
6251 Postbefordran		-5	-4		-2
6411 Styrelsearvode	-80	-80	-80	-80	-80
6230 Datorkommunikation				-2	-2
6231 Bredband (föreningens eget)	-3	-3	-2		
6441 Årsredovisning tryck/publicera	-5		-5	-4	-4
6421 Revisionsarvode extern revisor	-35		-35	-35	-34
6451 Föreningsstämma/medlemsmöten	-5		-9	-10	-10
6471 Föreningsgemensamma aktivitet					
6481 Ek förvaltning grundavtal	-70	-68	-64	-62	-60

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 202309

Belopp i tkr

	Styrelsens förslag	Budget 202309	Prognos 202209	Budget 202209	Utfall 202109
6482 Ek förvaltning extradeb.			-3	-5	-5
6489 Avgifter Bolagsverket	-1	-1	-2	-1	-1
6981 Medlem/föreningsavg. avdragsg	-6	-6	-4	-6	-6
6571 Bankkostnader		-2		-5	-25
6582 Juridisk konsultation	-20	-11			
6591 Övriga externa tjänster			-3		-3
6971 Tidning/tidskrift/facklitterat				-1	-1
Summa administrationskostnader	-227	-177	-213	-216	-239
Personalkostnader					
7516 Sociala avgifter på arvoden	-14		-14	-16	-16
Summa personalkostnader	-14		-14	-16	-16
Fastighetsskatt och fastighetsavgift					
4802 Kommunal fastighetsavgift	-88	-88	-86	-82	-82
Summa fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88	-88	-86	-82	-82
Summa kostnader fastighetsförvaltning	-2 980	-2 579	-2 875	-2 724	-4 060
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 116	1 502	841	759	-577
Avskrivningar					
7821 Avskrivning byggnader	-732	-732	-732	-732	-732
7831 Avskrivning fastighetsförbättr	-283	-283	-83	-283	-283
7837 Avskrivning ventilationssystem	-136	-136	-136	-136	-136
Summa avskrivningar	-1 151	-1 152	-951	-1 151	-1 152
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	-36	350	-110	-392	-1 729
Resultat från finansiella poster					
Resultat från aktier och andelar					
Summa resultat från aktier och andelar					
Ränteintäkter					
Summa ränteintäkter					
Räntekostnader					
8415 Räntekostn för fastighetslån	-1 116	-1 116	-537	-502	-346
Summa räntekostnader	-1 116	-1 116	-537	-502	-346
Ledig rubrik					
Summa					
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter					
8422 Dröjsmålsräntor på lev. skulder					0
Summa övriga räntekostnader och likn. res. poster					0
Summa kapitalnetto	-1 116	-1 116	-537	-502	-346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 152	-766	-647	-894	-2 075
Bokslutsdispositioner					
Summa bokslutsdispositioner					
Skatter					
Summa skatter					
ÅRETS RESULTAT (vinst+, förlust-)	-1 152	-766	-647	-894	-2 075

Avskrivningar	-1 151	-1 152	-951	-1 151	-1 152
ÅRETS RESULTAT EXKL AVSKRIVNINGAR		385	304	257	-924

Avsättning yttre fond	-228
Återföring underhåll	
Amortering	-238
Resultat efter avsättning och amortering	-80
Årets sparande tkr (Årets resultat exkl. avs. + årets underhåll)	385

Nyckeltalet för sparande per kvm visar föreningens sparande för kommande underhållskostnader, fördelat på föreningens boyta. Ett bra sparande ligger på ca 200-400 kr/kvm, en måttlig sparande ligger på 100-200 kr/kvm och ett lågt sparande är allt under 100 kr/kvm. Det långsiktiga sparandet är ett viktigt nyckeltal som visar på föreningens förmåga att finansiera kommande underhåll och reparationer. Nyckeltalet består av årets resultat, exkl. avskrivningar med årets underhållskostnad återförd.

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 202309

Belopp i tkr

Styrelsens förslag	Budget 202309	Prognos 202209	Budget 202209	Utfall 202109
-----------------------	---------------	-------------------	---------------	---------------

Årets sparande kr/kvm (Årets resultat exkl. avs + årets underhåll / boyta)

115 kr Riktvärde ca: 200-400 kr / kvm boyta

FÖRSLAG TILL
RESULTATBUDGET ÅR 202309

Belopp i tkr

Styrelsens förslag	Budget 202309	Prognos 202209	Budget 202209	Utfall 202109
-----------------------	---------------	-------------------	---------------	---------------

Kommentarer

Årsavgifterna föreslås hjas med 5%

Kostnaderna för löpande reparationer är uppskattade. Driftskostnader har justerats med 2 - 5 %.

Kostnaden för VA, el och uppvärmning baseras på senast bedömda förbrukning.

Räntekostnaderna är beräknade enligt bifogade specifikation.

Ränteintäkterna är försiktigt bedömda.

Avskrivningar följer plan.

Den kommunala fastighetsavgiften är beräknad till 1 638 kr per lägenhet

Den statliga fastighetsskatten för den del av fastigheten som är lokaltaxerad är beräknad till 1 % av lokaltaxeringsvärdet.

Från resultatet bör enligt underhållsplanen avsättning till yttre fond göras med 228 tkr per år.

För er som inte har någon underhållsplan; tänk på att planera ert periodiska underhållsbehov för år och meddela mig en

ungefärlig kostnad så att jag kan lägga in den i er budget.

Kommentar till prognosen:

Motion 1

Betalar vi för mycket i avgift?

Den avgift som vi boende ska betala för vårt boende har fastställs när bostadsrättsföreningen bildades. Grunden är att när en bostadsrättsförening bildas får varje bostadsrätt ett eget andelstal. Hur stort det andelstalet blir baseras på bostadsrättens andel av de totala insatserna i föreningen. Utifrån andelstalet beräknas sedan hur mycket bostadsrätten skall betala till föreningen varje månad (avgiften/"hyran").

Styrelsen har under 2023 höjt avgiften för oss medlemmar vid två tillfällen. Vid båda tillfällena har man höjt med en procentavgift. Det finns en risk om man bara genomför höjning genom att nyttja procent (eller en fast avgift) att andelstalen blir felaktig. Konsekvens är att några får betala för mycket/per månad medans andra får för låg avgift.

Styrelsen uppmanas därför att redovisa följande

- fastställd andelstal när föreningen bildades, för samtliga bostäder.
- Hur andelstalen ser ut efter styrelsens höjningar
- hur denna beräkning har gjorts nu
- Resultatet redovisas i samband med årsmötet så att föreningen kan fatta beslut enligt nedanstående motion.

Motion.

Att stämman beslutar följande:

Om andelstalen blivit felaktiga efter höjningen ska styrelsen skyndsamt tillse att det görs en justering så att de överensstämmer med fastställt andelstal.

Justeringen får inte innebära att någon får ytterligare en höjning av sin avgift.

Om någon/några har betalt för mycket efter den av styrelsen tidigare beslutade höjningen ska de få återbetalning om beloppet kan anses vara skäligt.

De som har betalt för lite behöver inte betala in eventuell mellanskillnad.

Kjell Ericson

Styrelsens beslut upptaget i protokoll nr 9, 2023-11-07, under § 10

Motionen avslås. Styrelsen, som konsulterat ekonomiske förvaltaren, Fastum AB, rekommenderar föreningen att räkna upp avgiftshöjningen procentuellt, då det är gängse. En eventuell omprövning av andelstalen kräver dessutom ett stämmobeslut.

2023-10-01

Motion 2

Inbrottsskydd.

Styrelsen fick i uppgift att se över skyddet för förråd och tillträdet för obehöriga kom in i trapphusen. Styrelsen har inte kommit med något information under det verksamhets året varför frågan tas upp igen.

Motion

Förrådsdörrar

Samtliga förrådsdörrar förses med exempelvis bakkantsbeslag och brytskydd.

Att de enskilda bostadsrättshavare sätter upp egna gynnar ingen då det blir mer utpekande vart det kan finnas stölbegärlig materiel. Dessutom finns möjligheten att bryta sig in via grannes förråd.

Förråden

Föreslår att föreningen vidtar åtgärder för underhålla förråden. Byter ut trasiga väggplankor mm. Taken behöver sannolikt inte göras något åt mer än att ta bort mossor och göra rent hänggrännor.

Portar

Föreslår att föreningen ser över portarna och förbättrar tillträdesskyddet till husen. Hur överläts till styrelsen att utreda om årsstämman säger ja. Det innebär naturligtvis att skyddet för de lägenheter som har ingång utanför portarna även de ska ses över. Ett exempel är hur Brf Alfågeln gjort.

Styrelsens beslut, upptaget i protokoll nr 9, 2023-11-07, under § 10

Motionen avstyrkes. Styrelsen har inhämtat kostnadsförslag på olika typer av lås till entrédörrar. Entréerna är i glas och aluminiumprofiler, vilket förklarar skyddet av bättre lås, då glasrutan lätt kan krossas för att ta sig in. Det föreslagna åtgärderna för ökat inbrottsskydd står inte i proportion till kostnaderna, varför styrelsen med hänsyn till det ansträngda ekonomiska läget inte bedömer det som rimligt.

2023-10-01

Motion 3

Vad händer med sophanteringen?

Den väg som ordförande och styrelsen har valt för att hantera frågeställningen med soporna har inte varit framgångsrik. Informationen till medlemmarna har varit sporadisk och sparsam bl.a. vad gäller kostnader. Det har inte blivit något resultat.

Det kommer även komma nya regler och krav på hur föreningar ska hantera sina avfall och restavfall. Oavsett framtida lösning innebär det en väsentlig förändring och därmed ska styrelsen ta upp frågan vid en stämma. När man pratar med boende i området finns det en önskan att hitta en lösning som svarar mot nuvarande och kommande krav.

Motion

Föreslår att stämman fattar beslut om att styrelsen ska tillsätta en arbetsgrupp vars uppgift är att ta fram fakta och få till ett samarbete med övriga boende. Tillsammans med dem utarbetar ett förslag till lösning. Förslaget ska redovisas för föreningen för beslut.

Kjell Ericson

Styrelsens beslut, upptaget i protokoll nr 9, 2023-11-07, under § 10

Motionen avstyrkes. Styrelsen inbjöd redan hösten 2020 samfälligheten till en tänkt arbetsgrupp för att bereda frågan. Den är komplicerad då föreningen är markägare, men marken administreras av Kullaskogens samfällighet. Samfälligheten avvisade deltagande i arbetsgruppen, varför föreningen personligen vidtalade de enskilda fastighetsägarna inom området som var direkt berörda. Arbetsgruppen upplöstes då talespersonen för villaägarna inte kunde enas kring redovisade förslag. Föreningen drev därför ärendet i egen regi och erhöll bygglov. Kommunens beslut vilade dock på felaktig juridisk grund, vilket länsrätten konstaterade. Föreningen överprövade därför beslutet hos Mark- och miljödomstolen, med begäran om att beslutet skulle återremitteras till kommunen. Föreningen har haft regelbunden kontakt med bygglovsenheten och den är i färd med att ompröva bygglovet jämlikt § 9:31C, Plan- och bygglagen. Under den långa handläggningstiden av ärendet har kommunen fått nya direktiv om avfallssortering som träder ikraft vid årsskiftet 2023-24.