

# Protokoll från ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023 i Bostadsrättsföreningen Utsikten 1, Saltsjöqvarn

Tid: klockan 18.30

Plats: Restaurang Grand Palace, Västra Finnbodavägen 4 B

## 1 Stämmans öppnande

Ordförande Cecilia Halvars Öhrnell hälsade alla välkomna och öppnade mötet.

## 2 Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Till stämмоordförande valdes Cecilia Halvars Öhrnell.

Stämмоordförande anmälde Carin Callerholm till protokollförare för stämman.

## 3 Godkännande av röstlängden

Stämman beslutade att fastställa röstlängden som utgjordes av närvarande medlemmar från 21 lägenheter i föreningen. (Avprickningslistan bifogas originalprotokollet.)

## 4 Val av justerare tillika rösträknare

Stämman beslutade att välja Mari Holmquist och Göran Wijkmark till att justera dagens protokoll och även vara rösträknare.

## 5 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Kallelsen skickades med e-post den 5 maj 2023.

Stämman beslutade att kallelse skett i enlighet med föreningens stadgar.

## 6 Fastställande av dagordningen

Stämman beslutade att godkänna dagordningen enligt kallelsen.

## 7 Föredragning av styrelsens årsredovisning och revisorns berättelse

Jan Sjöstedt gick igenom årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse, balans- och resultaträkning samt revisionsberättelsen från föreningens revisor Maria Johansson, Gran Thornton. Revisorn tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

## 8 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022.

## 9 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att för räkenskapsåret 2022 att avsätta 900 000 kr till föreningens fond för yttre underhåll och att balanseras 613 163 kr i ny räkning.

## 10 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

**11 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag att ett belopp motsvarande ett prisbasbelopp (exklusive arbetsgivaravgifter) ska disponeras för hela styrelsen som själva fördelar beloppet mellan styrelseledamöterna.

Arvode till revisor ska utgå enligt räkning.

**12 Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutade att välja ledamöter och suppleanter enligt valberedningens förslag.

**Ordinarie ledamöter**

*Valda för två år vid stämman 2022*

Jan Sjöstedt

Kenneth Blomqvist

*Omval för två år*

Cecilia Halvars Öhrnell

Stig Holmquist

*Nyval för ett år*

Ninni Dickson

**Suppleanter**

*Omval ett år*

Owe Ruzicka

Kjell Torlén

Janusz Grabowski

*Nyval ett år*

Beatrice Lugano

**12 Val av revisor och revisorssuppleant**

Stämman beslutade att välja Maria Johansson som huvudansvarig revisor. Med ändring av utsänt förslag valdes till revisorssuppleant Christian Kromnér Revise AB.

**13 Val av valberedning**

Stämman beslutade att välja Hans Torlén (sammankallande), Peter Rudheim och Peter Hedström till valberedning.

**14 Motion**

En motion med önskemål om ökad tillgänglighet hade lämnats in av Elisabeth Nelson. "För den som "är enarmad", hoppar på kryckor mm, är det stora svårigheter att få upp ytterdörrar, branddörrar mm. Enkelt skulle man ex när man "blipper" få dörren öppnad automatiskt under en kortare tid. Finns även andra sätt för att få dörren öppnad under kort tid."

Styrelsens yttrande: Styrelsen har tidigare övervägt installation av dörrautomatik men enats om att avstå, framförallt av kostnadsskäl. Styrelsen håller fast vid det och föreslår att motionen avslås.

Stämman beslutade avslå motionen.

**16 Avslutande**

Ordförande förklarade stämman avslutad.

Protokollförare



Carin Callerholm

Justeras



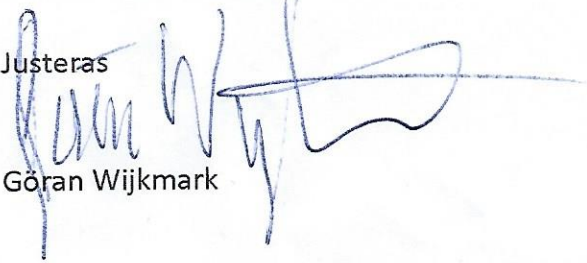
Mari Holmquist

Mötesordförande



Cecilia Halvars Öhrnell

Justeras



Göran Wijkmark



## **Anteckningar från informations- och frågestund efter stämman den 25 maj 2023**

**Information om föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling.** Styrelsen informerade om hur den ser på den framtida konstadsutvecklingen i föreningen.

De senaste två åren har räntan varit "all time low" för föreningen. Under lågränteåren har föreningen amorterat av mycket och föreningen har nu lån på 40 miljoner kr (från start runt 54 miljoner kr). När räntorna nu höjs har det stor påverkan på föreningens ekonomi. Från att bara betalat runt 190 000 kr per år under 2022 kommer nu räntekostnaden att öka med viss puckeleffekt 2024. Prognos är att räntenivån kommer lägga sig på runt 2,5 – 3 % för låneräntor till föreningen. Det ger ökade räntekostnader från 190 000 kr under 2022 till 800 000 kr 2023 (budget) upp till 1 - 1,2 miljoner kr 2024 och åren därefter. Räntekostnader på 800 000 kr motsvarar 24% av de årliga medlemsavgifterna och 1,2 miljoner kr 36% av avgifterna.

Samtidigt ser vi att inflation ökat under förra året och gör så fortsatt i jämförelse med åren innan. Elkostnaderna har börjat minska något om än från en hög nivå.

Underhållskostnaderna kommer att öka ju äldre fastigheten blir. 10 års genomsnittet är nu enligt underhållsplanen 520 000 kr per år och 50 års genomsnittet 930 00 kr. Här jobbar styrelsen aktivt med att ständigt uppdatera underhållsplanen med sikte på att göra underhåll rätt i tiden, inte för tidigt eller för sent. Vi gör gärna mindre åtgärder som är proaktiva för att minska det långsiktiga underhållet.

Som nämnt har styrelsen under lågräntesituationen fokuserat på att få ned den höga belåningsgraden via amorteringar. Detta för att kunna öka möjligheter för finansiering av framtida större underhållsåtgärder via nya lån. Målet var först att komma under 10 000 kr i lån per kvadratmeter-lägenhetsyta (kr/kvm) vilket uppnåddes för ett par år sedan. Därefter att nå under 9 000 kr/kvm vilket nåddes under förra året. Här kan man diskutera var som är en lämplig nivå på belåningsgrad? Historiskt sett har 10 000 kr/kvm varit högt och nivåer ned mot 5 000 kr/kvm mer lämpliga. Under åren med låga räntor har lån uppemot 16 000 kr/kvm förekommit och då kanske 10 000 kr/kvm varit en medium nivå. Men då räntorna nu höjs kan lämplig belåningsgrad diskuteras.

Strategifrågor kring ekonomin som styrelsen diskuterar är;

- Behövs nuvarande kassaflöde/sparande?
  - Den har varit bra i lågräntemiljön för att ta ned föreningens skuldsättning med de mål vi har haft enligt ovan.
  - Styrelsen har en fortsatt ambition att ta ned skuldsättningen.
- Vad är en rimlig nivå av kassaflöde/sparande?
  - Minst i nivå med den genomsnittliga kostnaden i underhållsplanen dvs. upp till 930 000 kr per år vilket då är lägre än 2023 och tidigare år.
  - Parallellt arbetar styrelsen aktivt med att se över våra förvaltningsavtal och underhållsplanen.
- Vad ser vi framför oss 2024 och därefter? Det beror främst på den ekonomiska utvecklingen i samhället i stort:
  - 2024: "Puckel" år, styrelsen vill minimera påverkan för medlemmarna då många har egna lån.
  - 2025: Det är svårt att prognostisera utvecklingen (räntan och inflationsdrivet)
- Andra viktiga ekonomiska frågor som styrelsen jobbar med,
  - Kontinuerligt ser styrelsen över övriga kostnader och försöker minska dessa. Bl.a. har vi gått med i Hammarbysjöstads Ekonomiska förening som gör större upphandlingar gemensamt för en större grupp bostadsrättsföreningar. Men vi diskuterar också med våra grannföreningar kring underhållsplaner och eventuellt gemensamma upphandlingar.

- Inte minst kan aktiva egna insatser i föreningen av medlemmar ge en hel del besparingar och hålla ned kostnaderna och i förläningen medlemsavgifterna!

**Information om underhåll av balkonginglasningarna.** Styrelsen informerade kort om hur arbetet med balkonginglasningarna hade bedrivits sedan den förra stämman. Styrelsen tillsatte en arbetsgrupp bestående av två medlemmar och två styrelseledamöter. Vidare har en oberoende konsult anlåtats för att bedöma framförallt skaderisk med nuvarande utformning av balkonginglasningarna. Med anledning av att det finns risker med nuvarande inglasningar har styrelsen beslutat att balkonginglasningarna behöver åtgärdas av säkerhetsskäl. Externt upphandlingsstöd har anlåtats och val av leverantör förväntas ske den närmaste tiden. Åtgärderna innebär att balkongerna underhålls mycket tidigare än planerat och att underhållsplanen därför ska revideras.

**Information om underhåll av mellanväggarna på terrasserna.** Styrelsen informerade om att underhåll av mellanväggarna ska ske genom föreningens försorg. Skadade delar ska bytas, väggarna ska oljas och förses med plåtar i överkant. Trägolven på terrasserna ska dock underhållas av medlemmarna på samma sätt som att de ansvarar för underhåll av andra golv som tillhör lägenheten.

**Besiktning av lägenheterna vid utflyttning.** Styrelsen tog också upp att vår fastighet nu är mer än 15 år gammal och att allt fler medlemmar har gjort reparationer och ombyggnader av sina lägenheter. Men i fastigheten finns flera gemensamma system där förändringar i en lägenhet kan påverka andra delar av fastigheten. Det gäller t.ex. rör och ventilation som är gemensam och kan behöva justeras efter ombyggnader men också andra ändringar i lägenheterna. Styrelsen anser att ägarbyte är ett lämpligt avstämningstillfälle vad gäller förändringar i lägenheterna och förbereder för att införa obligatorisk besiktning vid utflyttning.