

Protokoll föreningsstämma i BRF Lisö1

2024-05-18 kl 15:00 – 17.00

Plats: Föreningslokalen (Färnebogatan 64)

1. Öppnande av stämman

Bernt Carlsson öppnar stämman och hälsar alla välkomna.

2. Val av ordförande vid stämman

Bernt Carlsson föreslår Jimmy Strandhav till mötesordförande.

Jimmy Strandhav extern ordförande från grannföreningen på Molkomsbacken väljs till ordförande.

3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden samt fastställande av röstlängd

Närvarande är 25 stycken röstberättigade medlemmar + två fullmakter.

3. Anmälan av protokollskrivare

Ordföranden utser Martin Schibbye till protokollskrivare.

4. Val av justerare tillika rösträknare

Stämman föreslår Robert Ryner och Jimmy Kuusinen som justerare.

Stämman godkänner justerarna Robert Ryner och Jimmy Kuusinen med acklamation

5 Frågan om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman anser att kallelse behörigen skett, med acklamation.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stämмоordföranden Jimmy Strandhav går kortfattat igenom årsredovisningen. Under förvaltningsberättelsen noteras att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar äganderätten till marken, vilket innebär att hyran för marken som husen står på inte höjs årligen. Föreningen är försäkrad via Brandkontoret, och det är viktigt att alla boende själva tecknar ett bostadsrättstillägg.

Vad gäller nyckeltal har föreningen omsatt 6,4 miljoner kronor, men redovisar en förlust på 750 000 kronor.

I den yttre fonden finns 3,3 miljoner kronor – en bokföringsmässig post som representerar pengar avsatta för framtida renoveringar.

Ett annat nyckeltal är skuldsättning per kvadratmeter, som ligger på 8 100 kr/kvm. Denna nivå bedöms som "rimlig".

Sparandet ligger dock på 65 kronor per kvadratmeter, vilket anses vara en svag siffra och något som styrelsen bör arbeta med framöver.

Energikostnaden ligger på 215 kronor per kvadratmeter, vilket placerar föreningen i det lägre kostnadsspannet. Den genomsnittliga skuldräntan är 2,9 procent. Det ger en **räntekänslighet** på 10,5 procent – ett nyckeltal som visar hur mycket avgiften behöver höjas om räntan stiger med en procentenhet. Den siffran är relativt hög.

På sidan åtta finns resultaträkningen, där man kan följa hur årets resultat har uppstått. En stor post i resultatet utgörs av avskrivningar – alltså nedskrivning av tillgångars värde över tid. Vid beräkning av de faktiska intäkterna och utgifterna räknas avskrivningarna bort. Detta har lett till att man numera också inkluderar en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Det viktiga att komma ihåg är att exklusive avskrivningarna går föreningen med överskott.

Det justerade kassaflödet – utan avskrivningar – visar ett positivt resultat på 450 000 kronor.

Balansräkningen är en ögonblicksbild per den 31 december 2024. Här redovisas bland annat maskiner och inventarier, lån, fordringar, skulder och likvida medel. I dagsläget har föreningen drygt 10 miljoner kronor i kassan.

I balansräkningen finns även en post för fond för yttre underhåll, som speglar vad styrelsen har planerat att avsätta. Där finns också en post på **minus 26 miljoner kronor**, vilket innebär att föreningen – sedan bildandet – redovisat ett sammanlagt underskott på 26 miljoner kronor, inklusive avskrivningar. Men detta är inte ovanligt för en förening av vår typ.

Kassaflödesanalysen visar att den löpande verksamheten går med överskott, trots de många utgifterna. Det framgår också att samtliga lån är bundna i några år framöver. Den totala skulden uppgår till 49 miljoner kronor.

9. Föredragning av revisionsberättelse

Stämмоordföranden Jimmy Strandhav läser upp revisorns berättelse där han säger att han gått igenom allt och tillstyrker att föreningen har en fungerande ekonomi.

Han anser också att föreningen följt sitt ansvar och kan med en rimlig grad bedöma att styrelsen skött sitt arbete genom att ha gått igenom samtliga protokoll från de möten som styrelsen haft och kunnat se att de gjort sitt jobb.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkning via acklamation.

11. Beslut om resultatdispension

På sidan sju i årsredovisningen kan man se resultatdispositionen och de medel som står till föreningsstämmans förfogande. Årets resultat är minus 744 475 och styrelsen föreslår att årets resultat överförs till den nya resultatdispositionen.

Stämman tillstyrker styrelsens föreslagna användande via acklamation.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Revisorn har gjort en revision av styrelsens förvaltning och tillstyrker att stämman beviljar styrelsen anser att styrelsen ska få ansvarsfrihet.

Stämman beslutar om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter via acklamation.

13. Arvoden till styrelsen och revisorer (se Proposition: Styrelsearvoden punkt 18c, bifogas)

Till denna punkt finns en proposition (c) där styrelsen har ett förslag. Anna Koblanck, ekonomiansvarig från styrelsen går igenom propositionen och föreslår att arvodet sänks från tre prisbasbelopp till ett och ett halvt prisbasbelopp. I förslaget föreslås också att det framöver är valberedningen som ska ge förslag på arvoden.

Stämman beslutar med acklamation att sänka arvodet till 88 200 kronor exklusive sociala avgifter för arvode under det kommande året.

**Stämman beslutar att valberedningen varje år tar fram ett förslag för arvode.
Beslutet tas med acklamation.**

Stämman beslutar också med acklamation att godkänna revisorns arbete mot godkänd räkning.

14. Beslut om antal styrelseledamöter, suppleanter och ledamöter i valberedningen

I förslaget från valberedningen framgår det att tre ordinarie ledamöter har ett år kvar Martin Pucher, Bernt Carlsson och Jimmy Kuusinen samt föreslår omval på Anna Koblanck och Martin Schibbye. Stadgarna säger att vi ska ha 3-5 ordinarie ledamöter samt 1-3 suppleanter.

Förslaget från valberedningen är att vi ska ha fem namn som ordinarie.

Stämman beslutar med acklamation två gånger att vi inför nästa år ska ha fem ordinarie styrelsemedlemmar

Förslaget från valberedningen är att vi ska ha två personer som suppleanter.

Stämman beslutar med acklamation två gånger att vi inför nästa år ska ha två suppleanter som styrelsemedlemmar.

Ordförande föreslår två deltagare i valberedningen.

Stämman beslutar med acklamation att antalet i valberedningen ska vara två.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter (se Valberedningens förslag, bifogas)

Som styrelseledamöter behövs det väljas två personer till två vakanta platser. Förslaget från valberedningen är Anna Koblanck och Martin Schibbye.

Stämman godkänner via acklamation valberedningens förslag.

Som suppleanter föreslår valberedningen att Per Fonser och Nataliya Alikina väljs.

Stämman godkänner via acklamation valberedningens förslag.

16. Val av revisor och suppleant

Valberedningen har fått in en önskan från styrelsen om att byta revisor så valberedningens förslag är att byta revisor till Carina Westlund Myrén, från Borevision, för nyval ett år. Som revisorssuppleant föreslås Magnus Emilsson, även han från Borevision. De har en lägre timkostnad men den första revisionen tar lite längre tid så kostnaden kan bli något högre men på sikt blir det en lägre kostnad.

Anna Koblanck förklarar varför styrelsen föreslår ett byte, för att få en ny blick på vår ekonomi och att det är bra att byta ibland.

Stämman väljer med acklamation den nya revisorern Carina Westlund Myrén, från Borevision och Magnus Emilsson som revisorssuppleant.

17. Val av valberedning

Elin Ryner som lett valberedningen beskriver arbetet under året med att stämma av med styrelsen, prata med nya medlemmar och förklara vad styrelsearbetet går ut på och hur viktigt det är. Det handlar också om att kolla med de som är valda till flera år om situationen förändras inför stämman. Valberedningen är medlemmarnas garant att det finns en förening.

Stämman väljer med acklamation Madeleine Thunberg och Elin Ryner till valberedning.

18. Ärenden

B) Ärende C är redan avhandlad och A är flyttat så stämman börjar med B, det vill säga propositionen om taggar och förslaget om påföljd vid missbruk av nyckeltaggar. Anna Koblanck från den nyvalda styrelsen förklarar varför de föreslagit en skärpning allvarligt problem.

Förslaget till beslut: "Om en medlem på egen hand och utan föreningens tillåtelse genom styrelsebeslut, kopierar en nyckeltagg eller på annat sätt allvarligt missbrukar föreningens nyckeltaggar ska detta anses som likvärdigt med att bostadsrättshavaren inte fullgör sina skyldigheter som medlem i föreningen på ett sätt som kan anses vara av synnerlig vikt för föreningen. Därmed kan nyttjanderätten till medlemmens lägenhet anses förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning (Brf Lisö 1 stadgar, §34.7)."

Stämman tar ett enhälligt beslut om att rösta ja till propositionen.

A) Föredragning av underhållsplanen och den långsiktiga budgeten samt beslut om underhåll 2025

Bostadsrättsföreningens ordförande Bernt Carlsson inleder med att lyfta fram årets "höjdpunkter" och börjar med att berätta om gruppen terapeuter som nu har skrivit kontrakt med föreningen. Byggaren håller på med de sista detaljerna, och terapeuterna kommer att flytta in den 30 juni. Renoveringen har skötts bra. Carlsson nämner även försäljningen av en trerumslägenhet i nummer 64 samt att elcentralerna har bytts ut under året i båda husen.

Därefter tar Jimmy Kuusinen vid och går igenom det långsiktiga underhållet samt det som har gjorts under 2024 och planeras för 2025. Några viktiga punkter är att en besiktningsman har gått igenom taken. Utvärderingen visade att inga åtgärder behövs de kommande tre åren, vilket innebär att denna utgift skjuts framåt.

Besiktningsmannen har också tittat på fasaderna och takterrassen. Vissa punktinsatser kommer att behöva göras i asfalten utanför husen där det finns gropar. Enligt planen ska all asfalt bytas, men detta pausas i väntan på dräneringsarbetet.

Den stora kostnaden på 20 miljoner kronor för dränering skjuts fram genom att föreningen istället utför kontinuerliga fuktmätningar, rensar brunnslock och placerar ut sandsäckar vid skyfall.

Det mest akuta är stödmuren bakom nummer 62, som har sprickor. Här behöver en kontroll göras för att bedöma skadornas omfattning. Styrelsens Jimmy Kuusinen förklarar att strategin är att föreningen ska vidta "faktabaserade åtgärder vid behov". Insatserna ska vara smarta och välavvägda – men vi ska inte heller vara dumsnåla. Målsättningen är att ha friska och funktionsdugliga hus och att undvika att ta lån. Vi arbetar aktivt för att bli mer ekonomiska och har medel avsatta för underhåll.

Styrelsens Anna Koblanck går sedan igenom föreningens ekonomi och den ekonomiska strategin. Målet är att föreningen ska vara självförsörjande, spara till framtida underhåll och amortera på lånen. Koblanck redovisar att styrelsen har lyckats spara 465 000 kronor under året, och att det nu finns 9,5 miljoner kronor i kassan – vilket täcker underhållsbehoven de närmaste åren. Föreningen har i dagsläget 49 miljoner kronor i lån och 13 hyreslägenheter kvar, vilka – när och om de säljs – ska användas till amortering.

De större besparingarna har gjorts genom att teckna en ny försäkring, sänka styrelsearvoden samt genom att säga upp avtalet med säkerhetsbolaget, vilket sparar 200 000 kronor per år. Föreningen har även bytt matteleverantör. Totalt uppgår besparingarna till 465 000 kronor.

De ökade intäkterna kommer bland annat från hyran för den nya affärslokalen, som väntas ge 200 000 kronor per år, samt från höjda avgifter för parkeringsplatser – från 250 till 350 kronor i månaden – vilket genererar ytterligare 110 000 kronor. Totalt sett ligger inkomsterna på 7,3 miljoner kronor och utgifterna på 6,4 miljoner kronor. De största utgiftsposterna är fastighetsskötsel (27 procent) och värme (17 procent).

Martin Pucher från styrelsen redogör för kostnaderna för städning (120 000 kronor per år) och sophämtning (221 000 kronor). Föreningen har också införskaffat en hjärtstartare som kommer att sättas upp – mer information om detta kommer.

Tvättstugans status redovisas av Bernt Carlsson, som berättar att reparationerna är kostsamma eftersom maskinerna är 10–12 år gamla. Styrelsen undersöker nu om det är läge att byta ut maskinerna. För närvarande fungerar dock allting.

Information till medlemmarna har under året skett via nya tidningen *Lisönytt* samt genom digitala informationstavlor i entréerna. Styrelsen lovar mer kontinuerlig information framöver.

Styrelsens förslag är att den presenterade underhållsplanen godkänns av stämman. Det innebär att takarbeten skjuts upp till 2027, nya fuktmätningar görs till hösten, mindre asfaltsarbeten genomförs, men att övriga markarbeten skjuts upp tills dräneringsarbetet genomförs. Det som undersöks akut är stödmuren.

Stämman beslutar att genom acklamation godkänna styrelsen underhållsplan för 2025.

19. Avslutning av stämman.

Ordföranden avslutar stämman och tackar alla som kom.


Jimmy Strandhav (21 maj 2025 08:55 GMT+2)

Jimmy Strandhav, ordförande


Robert Ryner (21 maj 2025 21:33 GMT+2)

Robert Ryner, Justerare


Jimmy Kuusinen (21 maj 2025 09:10 GMT+2)

Jimmy Kuusinen justerare


Martin Schibbye

Martin Schibbye, sekreterare.

Jimmy Kuusinen (jimmykuusinen@gmail.com)

Robert Ryner: (robert.ryner@telia.com)

Martin Schibbye (martin@martinschibbye.se)

Jimmy Strandhav (jimmy.strandhav@gmail.com)

