

Medlemsmöte i Brf Edsbacka Port måndag 7 november 2016

<u>Ärende</u>	<u>Information</u>
1. Mötets öppnande	Föreningens ordförande Stig-Åke Nilsson öppnar mötet och hälsar deltagarna välkomna.
2. Föreningens ekonomi	Föreningens kassör Tage Nordin redogör för föreningens ekonomiska situation. Under 2016 har ett 3-årslån på 9,5 Mkr med 2,98% ränta omsatts till ett 5-årslån med 1,25% ränta, vilket medför en minskad räntekostnad med ca 160 000 kr/år. Genomsnittsräntan för samtliga fyra lån kommer vid årsskiftet att vara 2,58 %. Ännu ett lån omsätts i september 2017 och kan då få ny räntesats och bindningstid. Föreningens fyra fastighetslån uppgår idag till ca 35,7 MKr (se bifogade Bilaga 1). I relation till fastighetens taxeringsvärde (61,6 MKr) innebär detta en belånings-grad på 57,9%. Avskrivningar på fastigheten görs med 400 000 kr/år. Sammantaget är föreningens ekonomi god, och helårsresultatet för 2016 förväntas bli ett överskott på ca 100 000 kr, trots att bostadslånen har amorterats med 403 000 kr utöver tidigare budgeterade 400 000 kr (dvs totalt 803 000 kr) och trots den avgiftsfria månaden i december. En full årsavgift motsvarar en ”hyra” på 701 kr per kvm lägenhetsyta, men efter den avgiftsfria månaden blir motsvarande siffra 643 kr/kvm (jämfört med Sollentunas brf-genomsnitt på 640 kr/kvm). I styrelsens prognos för 2017 förväntas inga dramatiska kostnads-ökningar för uppvärmning och el, vilka näst efter låneräntorna är föreningens största utgifter. Fastighetsunderhåll kommer att utföras i enlighet med gällande underhållsplan. Mot bakgrund av föreningens stabila ekonomi och rådande ränteläge har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter under 2017. Om inget oförutsett inträffar bedömer styrelsen att årsavgifterna ska kunna hållas oförändrade under de närmast kommande åren och bedömer dessutom utsikterna som goda att en avgiftsfri månad ska kunna inträffa även 2017.
a) Ekonomiskt utfall 2016 b) Prognos gällande budget och avgifter för 2017	
3. Underhållsarbeten 2017	Under 2017 kommer följande åtgärder vidtagas - Spolning av avloppsstammarna i samtliga lägenheter - Byte av luftfiltren i lägenheternas friskluftintag - Byte av plasttak över cykelgaraget - Installation av grind med kodlås till soprummet. Koderna (3 st) kommer att vara desamma som för respektive husentré.



4. Lägenheternas prisutveckling under perioden 2005-2016	Föreningens sekreterare Jan-Olof Kellerth redovisar den reala och procentuella prisutvecklingen för föreningens lägenheter från startåret 2005 t o m 2016. Prisutvecklingen i reala och relativa termer kan ses i bifogade Bilaga 2 respektive Bilaga 3. Främst har 2-rumslägenheterna uppvisat en mycket stark värdeutveckling under de senaste 2-3 åren.
5. Omarbetning av föreningens stad	En bostadsrättsförening styrs i huvudsak av två lagar, nämligen <i>Bostadsrättslagen</i> och <i>Lagen om ekonomiska föreningar</i>. Båda dessa lagar har från 2016-07-01 ändrats i flera avseenden, vilket påverkar bostadsrättsföreningarnas stadgar. Det gäller bl.a. regler för föreningsstämma, innehåll och hantering av medlemsförteckning, mm. Bostadsrättsföreningar ska senast 2018-06-30 ha genomfört ändringar i sina stadgar enligt de nya lagarna. I detta sammanhang avser styrelsen att samtidigt göra en total revision av föreningens nuvarande stadgar, innebärande bl a att avsnitt gällande nu inaktuella förhållanden som rådde vid föreningens start 2005 kan rensas bort, och att andra paragrafer förtydligas och utvecklas. Dessutom bör stadgarnas allmänna layout och översiktlighet förbättras. Eftersom stadgeändringar fordrar beslut av två på varandra följande föreningsstämmor så är styrelsens målsättning att föreningsstämman våren 2017 ska kunna ta det första beslutet om de nya stadgarna, och föreningsstämman våren 2018 det slutliga beslutet.
6. Övriga frågor	En medlemsfråga gällde regler för uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand. Ordförande Stig-Åke Nilsson meddelade att dessa regler har blivit generösare under senare år, och att vanliga skäl är arbete eller studier på annan ort, eller ”provboende” med flickvän/pojkvän på annan plats. Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen, och tillstånd beviljas vanligen för ett år i taget.
7. Närvarande medlemmar	Vid mötet närvarade 22 medlemmar, som representerade 16 av föreningens 44 lägenheter.

Minnesanteckningarna nedskrivna av

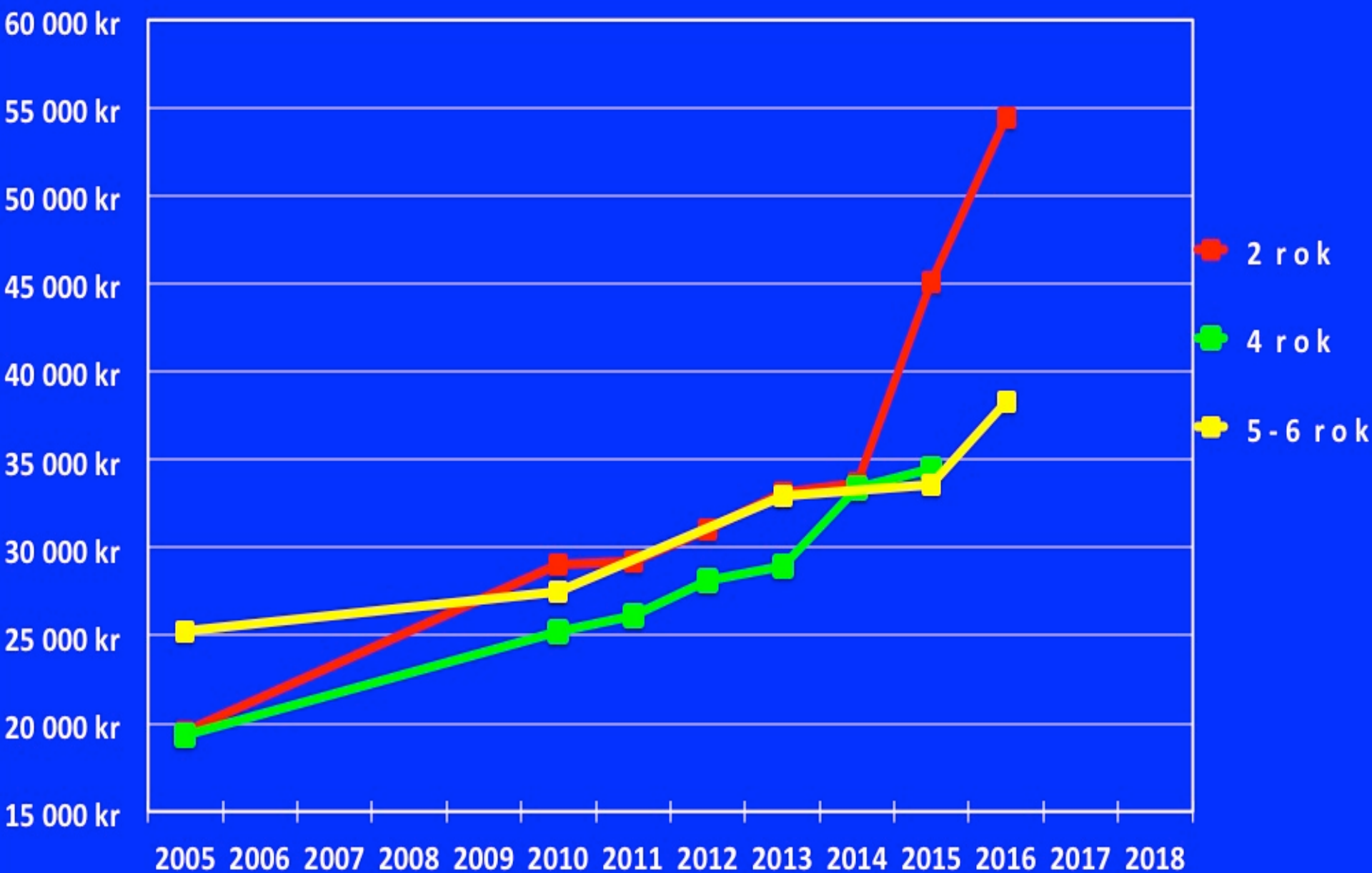
Jan-Olof Kellerth
Styrelsens sekreterare

Lånebild Brf Edsbacka Port 2016-2017

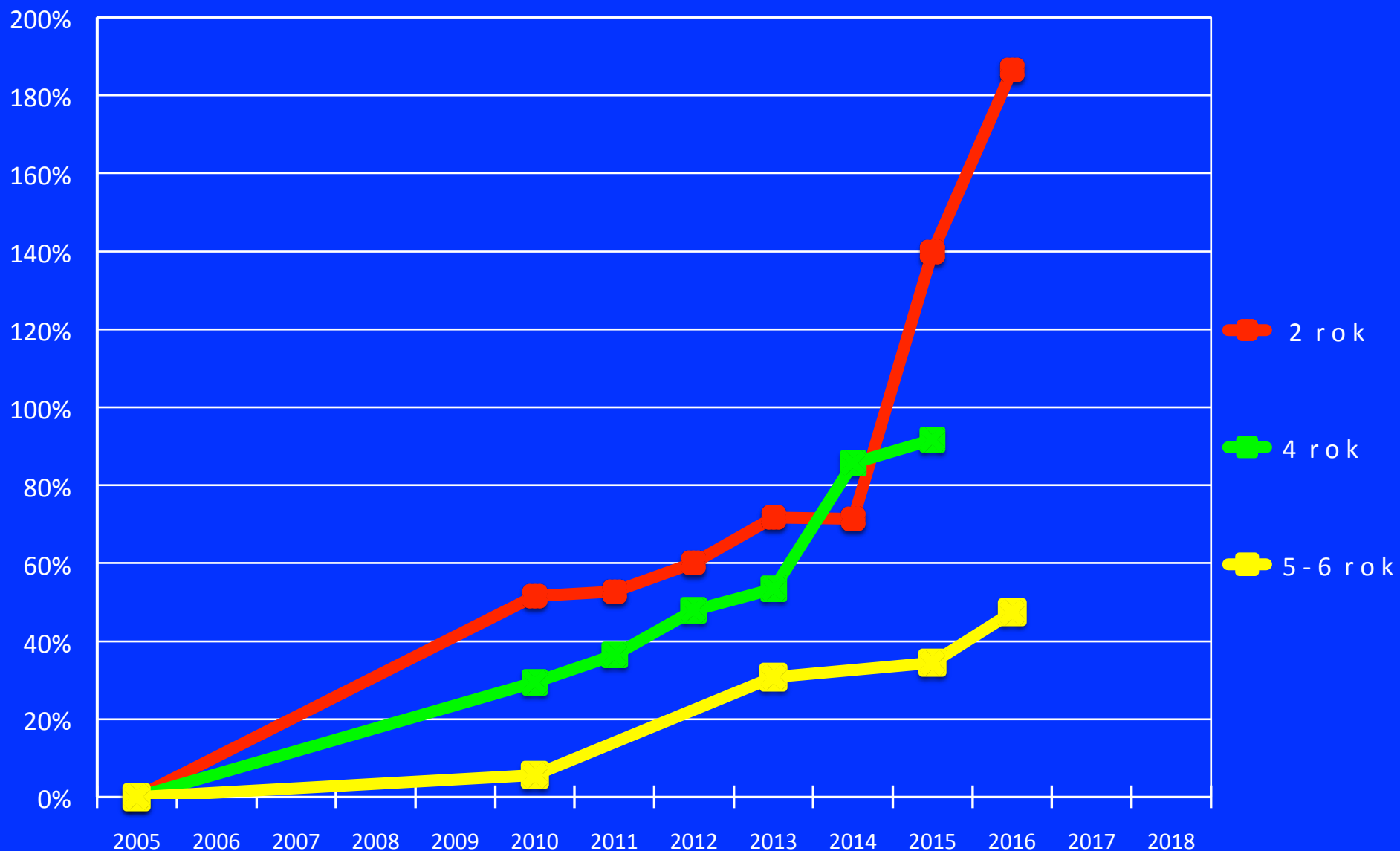
Bilaga 1, Höstmötet 2016-11-07

2016 Långivare	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld 2016-01-01	Ränte- kostnad	Årets amortering	Utgående skuld 2016-12-31	Nästa års amortering	Ställda panter: 41 307 000 kr Taxeringsvärde: 61 600 000 kr Total lgh-yta 3 914 kvm Lån/kvm lgh-yta 9 113 kr/kvm Belåningsgrad 31 dec 57,9 %
SHB	3,46	18-12-30	10 355 072	358 285	100 000	10 255 072	100 000	
Nordea	2,98	16-10-19	9 530 055	283 996	603 000	8 927 055	200 000	
Nordea	1,9	17-09-20	7 008 866	133 168	50 000	6 958 866	50 000	
SHB	1,51	20-09-30	9 628 694	145 393	100 000	9 528 694	100 000	
Summa:			36 522 687	980 843	853 000	35 669 687	450 000	
2017 Långivare	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld 2017-01-01	Ränte- kostnad	Årets amortering	Utgående skuld 2017-12-31	Nästa års amortering	Ställda panter: 41 307 000 kr Taxeringsvärde: 61 600 000 kr Total lgh-yta 3 914 kvm Lån/kvm lgh-yta 8 998 kr/kvm Belåningsgrad 31 dec 57,2 %
SHB	3,46	18-12-30	10 255 072	354 825	100 000	10 155 072	100 000	
Nordea	1,25	21-10-19	8 927 055	111 588	200 000	8 727 055	200 000	
Nordea	1,9	17-09-20	6 958 866	132 218	50 000	6 908 866	50 000	
SHB	1,51	20-09-30	9 528 694	143 883	100 000	9 428 694	100 000	
Summa:			35 669 687	742 515	450 000	35 219 687	450 000	

Real värdeutveckling (kr/m²)



Procentuell värdeutveckling (kr/m²)



Närvaro höstmötet 2016

	Edsbacka	
	Ports	
Namn	Igh-nr	Närvaro
Anders Jansson Annie Jansson	111	
AnnMari Mattsson	112	
Andreas Näsman Susanne Näsman	113	
Diana Aftén	114	
Anders Borg	121	
Jenny Augustinsson Daniel Nordqvist	122	
Ingrid Hansson	123	
Josefine Ingman	124	
Kajsa Bergman Bartek Kozakowski	131	
Britt Noreen Kjell Noreen	132	X

	Edsbacka	
	Ports	
Namn	Igh-nr	Närvaro
Georgina W.E. Chu Han Lee Tan	211	
Susann Kuul	212	X
Matthijs Melse	213	
Anna Hammarstedt Sebastian Lundholm	214	
Harald Näslund Marianne Sand Näslund	221	
Johan Lindström	222	
Karin Bergström	223	X
Ulf Wiktorsson	224	
Elna Thunell	231	X
Margareta Johannisson	232	X
Jan-Olof Kellerth Ullika Kellerth	233	X X
Eric Wernlund Catarina Rubert	234	
Chengyi Song Maode Yu	241	
Anne-Charlotte Asplund Ragnar Asplund	242	

Närvaro höstmötet 2016

Edsbacka		
	Ports	
Namn	Igh-nr	Närvaro
Heléne Don Lind	311	X
Martin Lindberg	312	X
Hanna Rey		X
Jenny Hindmarsh	313	
Bengt Lennbom		
Gunilla Marin	314	
Anne Nordgren	321	
Ingegerd Kullberg	322	X
Birgitta Pettersson	323	
Gösta Pettersson		X
Theodore Magnusson	324	
Birgitta Tysk	331	X
Marianne Landstedt	332	
Bengt Sjöblom	333	
Kerstin Sjöblom		
Brede Uro	334	
Peter De Wahl	341	
Marianne Lundqvist	342	X
Irene Nordin	343	
Tage Nordin		X
Annika Wahlberg	344	X
Gunnar Näslund	351	X
Gunvor Näslund		X
Magnus Ingvarsson	352	
Lisbeth Nilsson	361	X
Stig-Åke Nilsson		X
Agneta Forsebäck	362	X
Lennart Forsebäck		X

**Antal närvarande medlemmar 22 st, som
företrädde 16 av föreningens 44 lägenheter**