



## Medlemsmöte i Brf Edsbacka Port tisdagen den 16 november 2021

| <u>Ärende</u>                                                         | <u>Information</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Mötets öppnande</b>                                             | Styrelsens ordförande Peter de Wahl öppnar mötet och hälsar alla välkomna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2. Ekonomiskt utfall 2021</b>                                      | <p>Styrelsens kassör Tage Nordin meddelar att föreningens ekonomi är stark med ett förväntat årsresultat på ca 200 tkr efter amorteringar, avskrivningar, avsättning till reparationsfonden och avgiftsfri decembermånad.</p> <p>Ett av föreningens fyra fastighetslån har omsatts till en ny ränta på 1,03% (tidigare ränta 1,25%), och fastighetslånen har amorterats med totalt 900 000 kr. Genomsnittsräntan för de fyra fastighetslånen är vid årets slut 1,21%.</p> <p>Föreningens fastighetslån uppgick 2005 till 41,3 kr (= 10 554 kr/kvm bostadsyta), men vid slutet av 2021 har skulden sjunkit med 10 Mkr till 31,3 Mkr (7 986 kr/kvm). Med fastighetens förmodade nya taxeringsvärde 103 Mkr (f.n. 77 Mkr) för åren 2022-2024 sänks belåningsgraden (= låneskuld/taxeringsvärde) till 30,3% (f.n. 40,6%) i samband med ingången till 2022.</p>                                                 |
| <b>3. Prognos avseende budget och avgifter för 2022.</b>              | <p>Fördelaktiga räntevillkor i kombination med betydande amorteringar medför att ränteutgifterna för fastighetslånen fortsätter att minska under 2022. Prognosen för helåret 2022 pekar mot ett slutresultat på 200-300 tkr efter avskrivningar, amorteringar och avsättning till reparationsfonden. Den 4%-iga sänkningen av månadsavgifterna och den bibehållna avgiftsfria decembermånaden är medräknade i denna prognos.</p> <p>Full årsavgift motsvarar 701 kr/kvm lägenhetsyta, men efter den 4%-iga sänkningen blir årsavgiften 673 kr/kvm. När även den avgiftsfria decembermånaden inräknas sjunker den effektiva årsavgiften med totalt 12,3% ner till 617 kr/kvm.</p> <p>På grund av den rådande turbulenta el-marknaden med risk för markant ökade energikostnader har styrelsen nyligen låtit binda kWh-priset på föreningens gemensamma el på en fördelaktig nivå för en period av 3 år.</p> |
| <b>3. Underhållsarbeten</b>                                           | <p>Under 2022 står följande åtgärder på schemat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byte av luftfiltren i lägenheternas friskluftintag (görs varje år).</li> <li>- Högtrycksspolning av avloppsstammarna i samtliga lägenheter.</li> <li>- Rengöring av trapphusens fönster.</li> <li>- Borttagande av alger på hustak och balkonger.</li> <li>- Vår- och höststädning av tomten (sker varje år).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Lägenheternas prisutveckling under perioden 2005 - nov 2021</b> | Styrelsens sekreterare J-O Kellerth redogör för prisutvecklingen för de lägenheter i föreningen som sålts under perioden 2005-2021 (Fig 1, 2) samt jämför denna med prisutvecklingen hos Sollentunas bostadsrättsmarknad i stort (Fig 3,4). Siffrorna inne i diagram 1-2 anger antalet lgh-försäljningar per år för respektive lgh-typ. Om flera lgh av samma typ har sålts under året anges genomsnittspriset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5. Överlåtelse av lägenheter under perioden 2010-2021</b>          | Tabellen i Fig. 5 visar antalet överlåtelse av olika lägenheter som har skett under de senaste 12 åren. I genomsnitt har 10% av föreningens lägenheter bytt innehavare varje år. Överlåtelse var 50% mer frekventa hos 2 rok jämfört med de större lägenheterna. I detta sammanhang kan även nämnas att av de första medlemmar som flyttade in hösten 2005 bor fortfarande 19 kvar fördelade på 13 lägenheter!                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

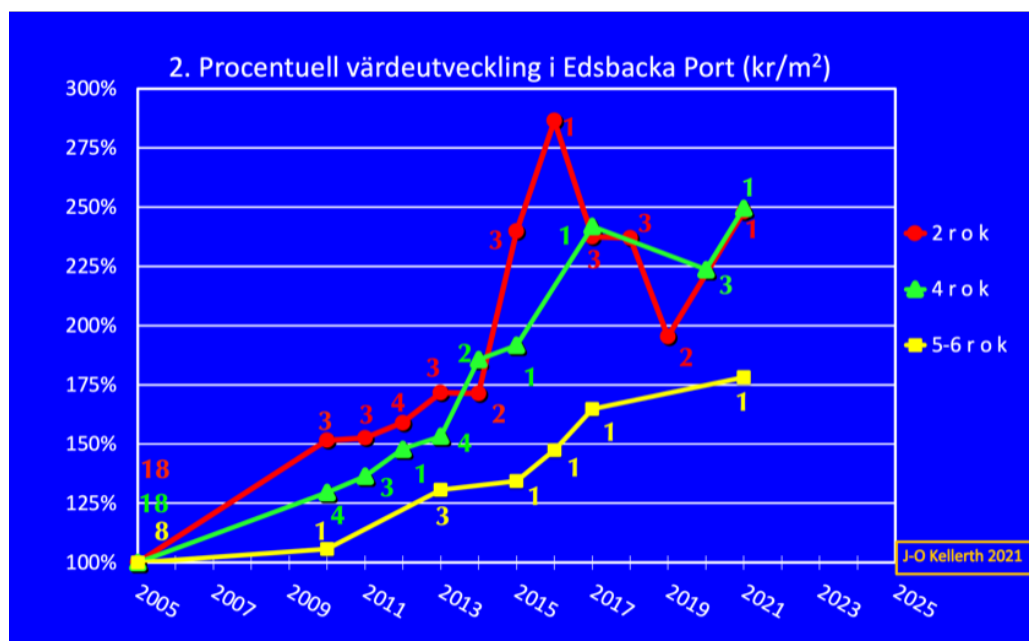
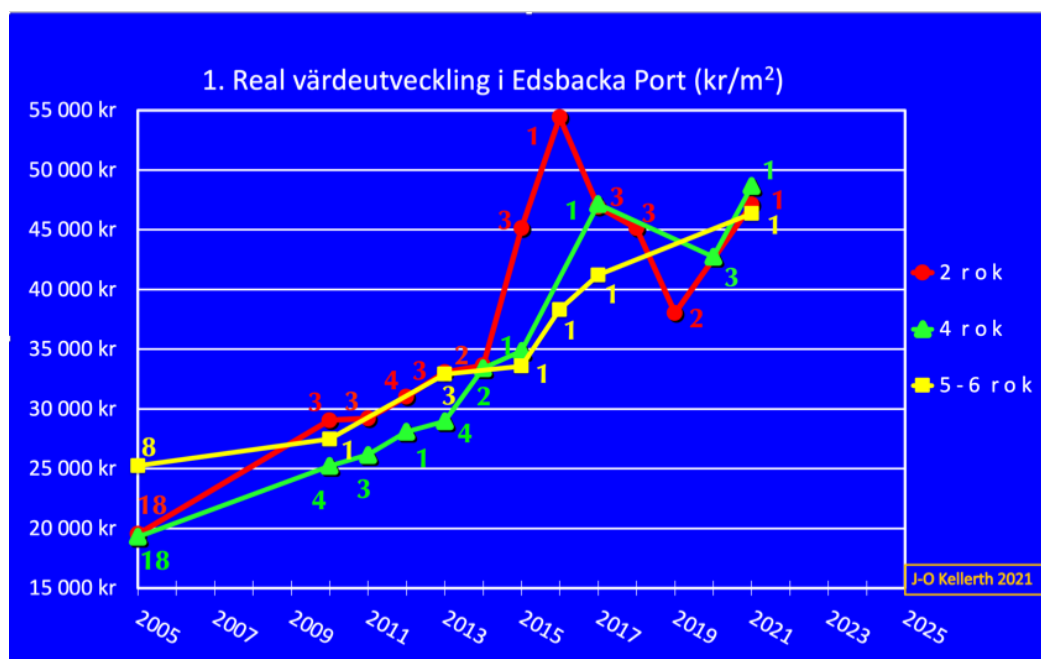
**6. Närvarande medlemmar**

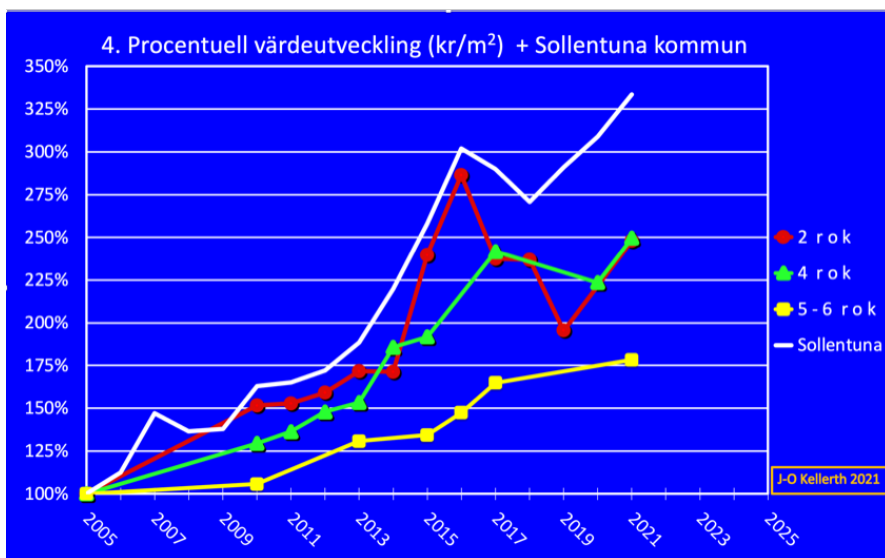
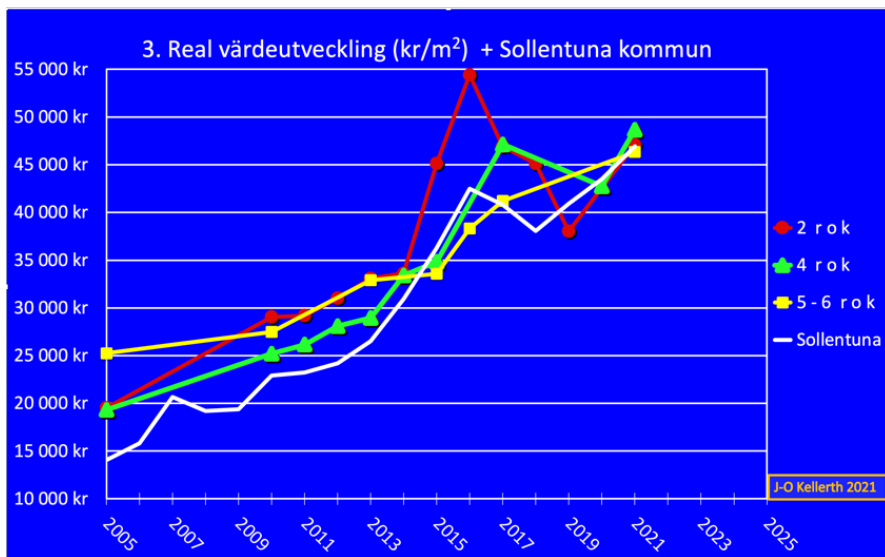
Vid mötet närvarade 22 medlemmar, som representerade 16 av föreningens 44 lägenheter.

Minnesanteckningarna nedskrivna av

Jan-Olof Kellerth

Sekreterare i Styrelsen för Brf Edsbacka Port





#### Antal lägenhetsöverlåtelser i Brf Edsbacka Port under åren 2010-2021 Föreningen består av totalt 44 lägenheter.

|                         |                       |                                   |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 55 överlåtelser/12 år = | 4,3 överlåtelser/år = | 10% av lgh har överlåtit varje år |
| 2 rok =                 | 28 överlåtelser =     | 50% av alla överlåtelser          |
| 4 rok =                 | 19 överlåtelser =     | 35% av alla överlåtelser          |
| 5-6 rok =               | 8 överlåtelser =      | 15% av alla överlåtelser          |

#### Genomsnittligt antal överlåtelser per lgh-typ under åren 2010-2021:

|           |                          |                                |
|-----------|--------------------------|--------------------------------|
| 5-6 rok = | 8 lgh/8 överlåtelser =   | 1 överlåtelse per lägenhet     |
| 4 rok =   | 18 lgh/19 överlåtelser = | 1 överlåtelse per lägenhet     |
| 2 rok =   | 18 lgh/28 överlåtelser = | 1,5 överlåtelser per lägenhet. |

J-O Kellerth 2021