



Medlemsmöte i Brf Edsbacka Port måndagen den 18 november 2019

<u>Ärende</u>	<u>Information</u>
1. Mötets öppnande	Styrelsens ordförande Stig-Åke Nilsson öppnar mötet och hälsar alla närvarande, särskilt de tillkomna medlemmarna Greta Grapensson och Anne Hallqvist, varmt välkomna.
2. Föreningens ekonomi	Styrelsens kassör Tage Nordin redogör för föreningens ekonomi, som är stark med ett förväntat årsresultat efter amorteringar och avskrivningar på ca 600 tkr, trots avgiftsfri december.
a) Ekonomiskt utfall 2019	Eftersom inget av föreningens fastighetslån omsätts under 2019, kommer årets amortering att endast uppgå till grundbeloppet 450 000 kr. Årets överskott kommer därför att sparas i kassa och användas för en större amortering under 2020.
b) Prognos gällande budget och avgifter för 2020 – ff.	Fastighetslånen uppgår vid årets slut till 33,5 MKr, vilket motsvarar 8 561 kr/kvm lägenhetsyta. I relation till fastighetens prognostiserade taxeringsvärde för 2020 (77,0 MKr) innebär detta en belåningsgrad på 43,5%.
3. Underhållsarbeten	Styrelsen bedömer att balansen mellan intäkter och kostnader (inkl en avgiftsfri december) förblir tämligen oförändrad under de kommande 3 åren. Större utgiftsposter, såsom värme, vatten och el, kan dock påverkas av yttre faktorer (skatter, nätavgifter, mm) som är oberoende av föreningens förbrukning.
4. Lägenheternas prisutveckling under perioden 2005 - nov 2019	Om inget oförutsett inträffar förväntas årsavgifterna kunna hållas oförändrade under ytterligare 3 år framöver. Även en avgiftsfri decembermånad bör vara möjlig under ytterligare 3 år. Full årsavgift motsvarar 701 kr/kvm lägenhetsyta, men med en avgiftsfri månad minskas denna siffra med 8,3% ned till 643 kr/kvm.
3. Underhållsarbeten	Under återstoden av 2019 samt 2020 kommer bl a följande åtgärder att vidtagas - Byte av luftfiltren i lägenheternas friskluftintag (görs varje år) - Rengöring av trapphusens fönster - Ommålning av vita väggytor i trapphusen - Beskäring och/eller borttagning av vissa träd. - Klippning av Spirea-buskarna - Vår- och höststädning av tomten (sker varje år) Den tidigare planerade rengöringen av husens vita fasadytor har lagts på is, eftersom initiala tester av metoden ej gav önskat resultat. Styrelsen har därför beslutat att avvakta t.v. för att se om fasaderna på längre sikt behöver målas om.
4. Lägenheternas prisutveckling under perioden 2005 - nov 2019	Styrelsens sekreterare J-O Kellerth redogör för den genomsnittliga prisutvecklingen hos de lägenheter i föreningen som sålts under perioden 2005-2019 (Fig 1, 2) samt hur denna prisutveckling står sig i jämförelse med Sollentunas bostadsrättsmarknad i stort (Fig 3,4). Siffrorna i Fig. 1-2 anger antalet lgh-försäljningar per år för respektive lgh-typ. I de fall flera lgh sålts anges genomsnittspriset. Efter toppnotering av lgh-priser i april 2017 (Fig 5) jämförs i Fig 6 den relativa prisutvecklingen i Sollentuna bostadsrättsbestånd med en motsvarande mäklarvärdering var 3:e månad av J-O Kellerths lägenhet.

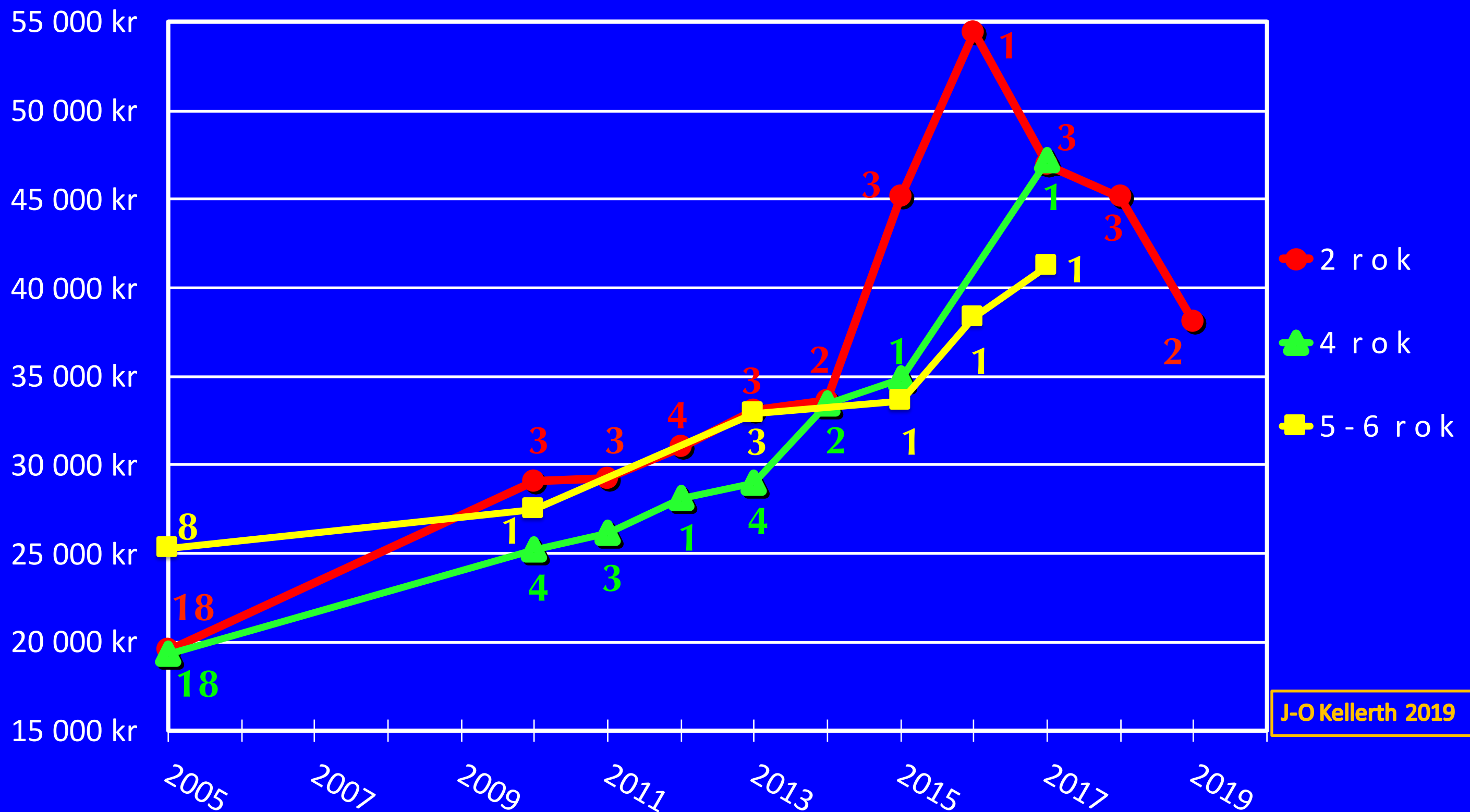


5. Fråga från medlem om laddningsstolpar till el-hybridbilar	Tage Nordin informerar om att den nuvarande kapaciteten hos föreningens el-försörjning klarar ett 20-tal laddningsstolpar med laddning nattetid. F.n. finns två laddningsstolpar, men vid behov kan ytterligare laddningsstolpar installeras med kort varsel.
6. Fråga från medlem om installation av solpaneler	Stig-Åke Nilsson och Tage Nordin meddelar att styrelsen följer utvecklingen inom området, men menar att dagens investeringskostnad gör att satsningen kan bli lönsam först efter ca 10-12 år. Styrelsen följer dock med intresse två andra bostadsrättsföreningar i grannskapet som satsat på solpaneler respektive bergvärme, för att jämföra hur deras respektive resultat kommer att utfalla.
6. Närvarande medlemmar	Vid mötet närvarade 22 medlemmar, som representerade 16 av föreningens 44 lägenheter.

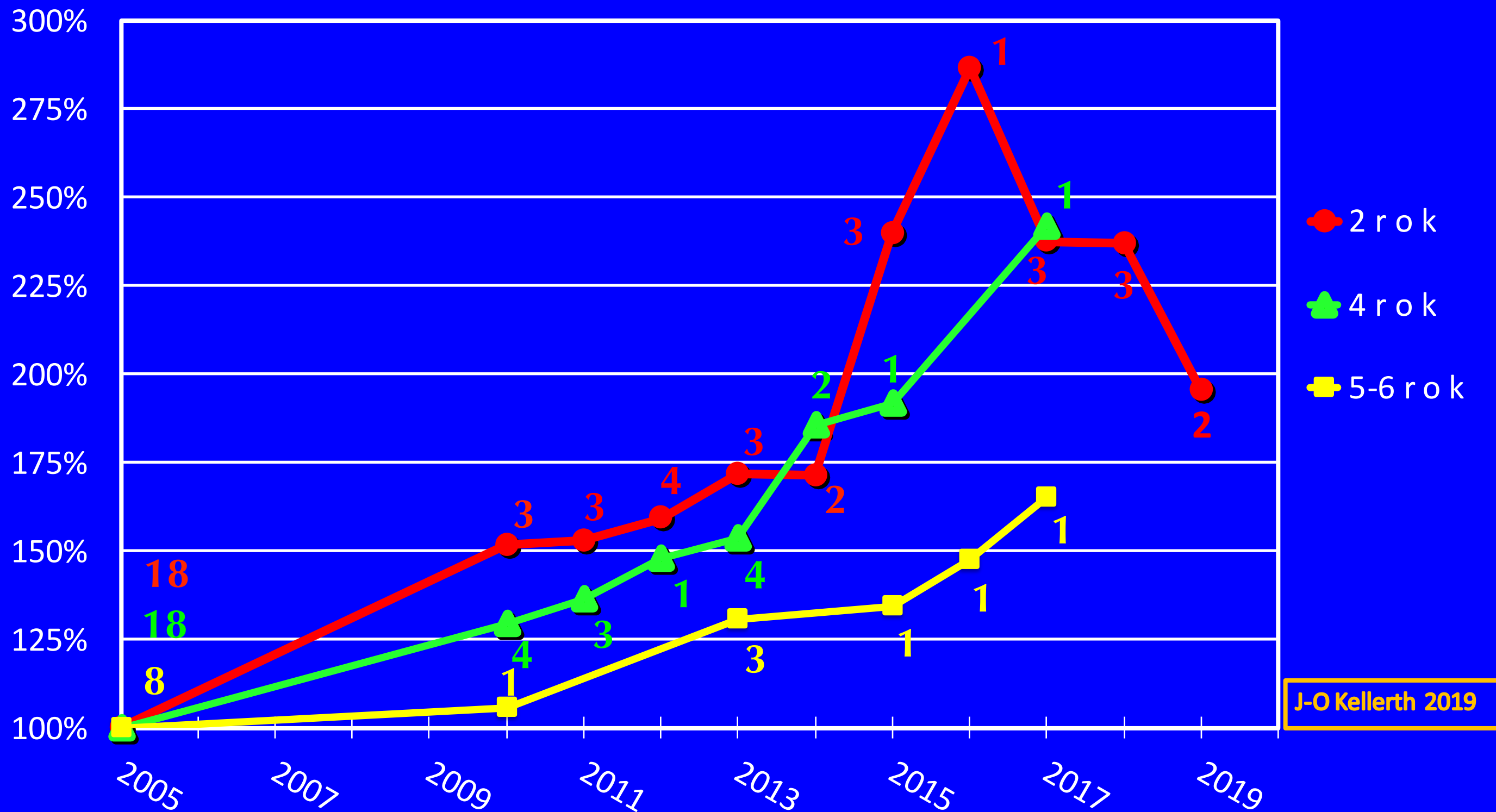
Minnesanteckningarna nedskrivna av

Jan-Olof Kellerth
Styrelsens sekreterare

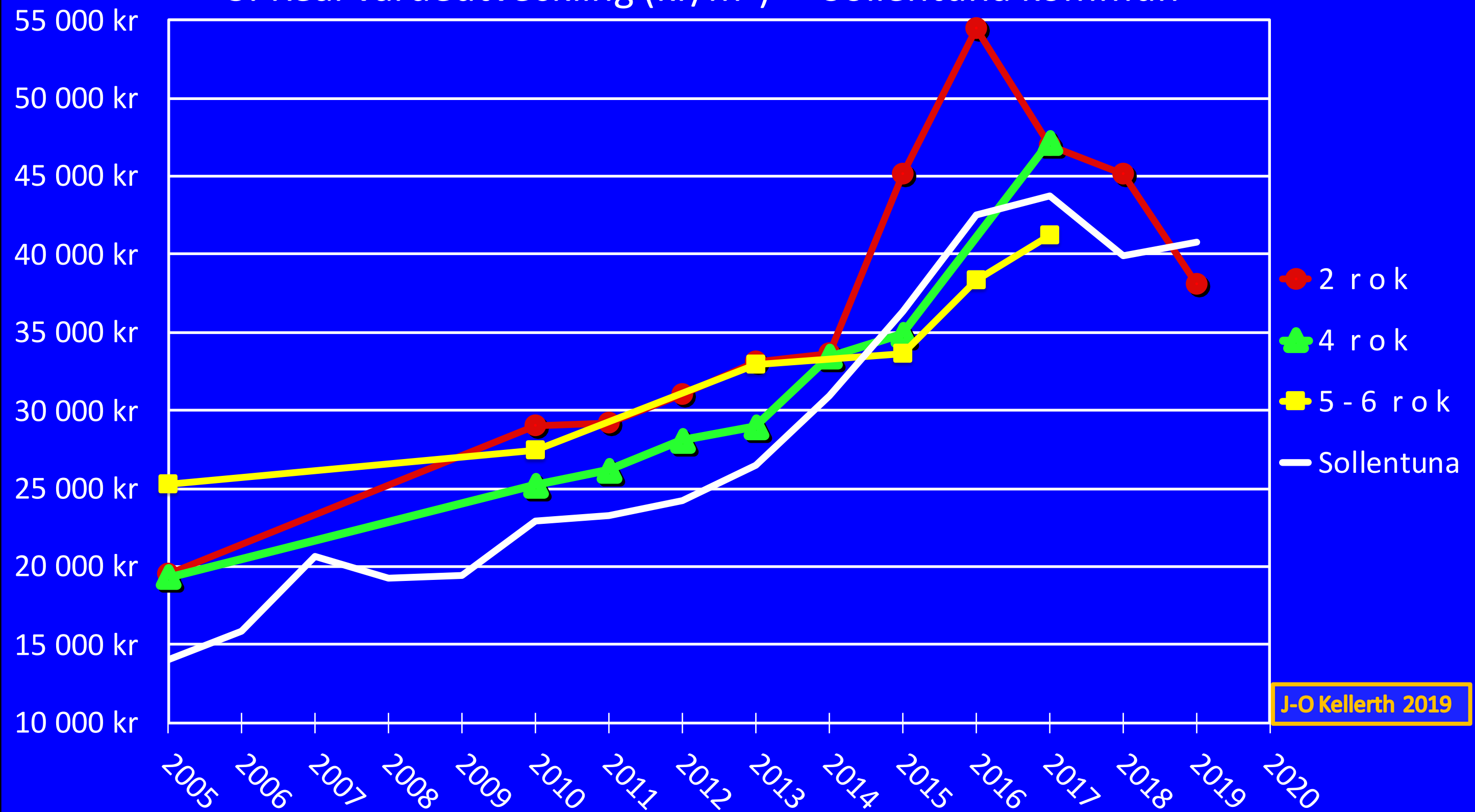
1. Real värdeutveckling i Edsbacka Port (kr/m²)



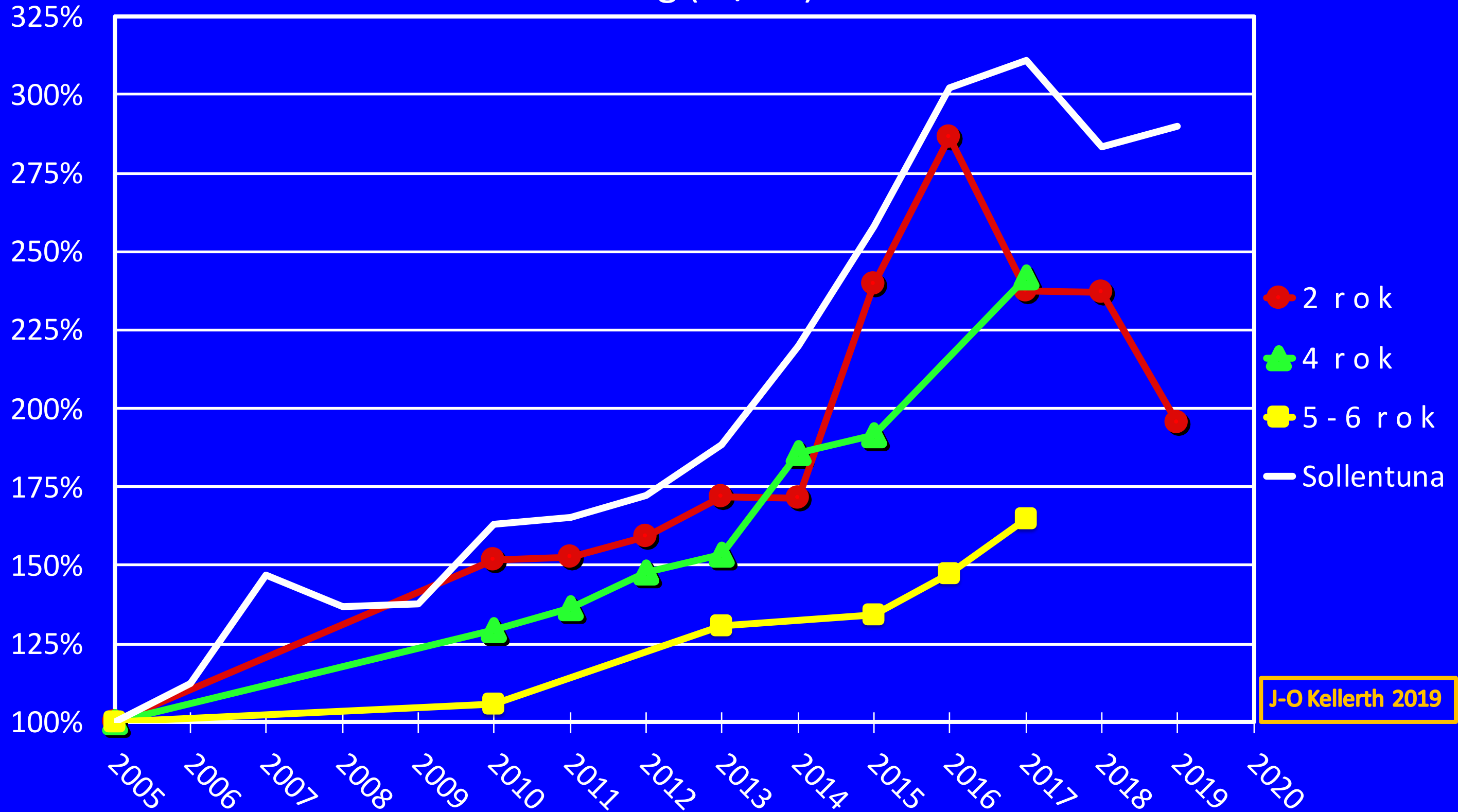
2. Procentuell värdeutveckling i Edsbacka Port (kr/m²)



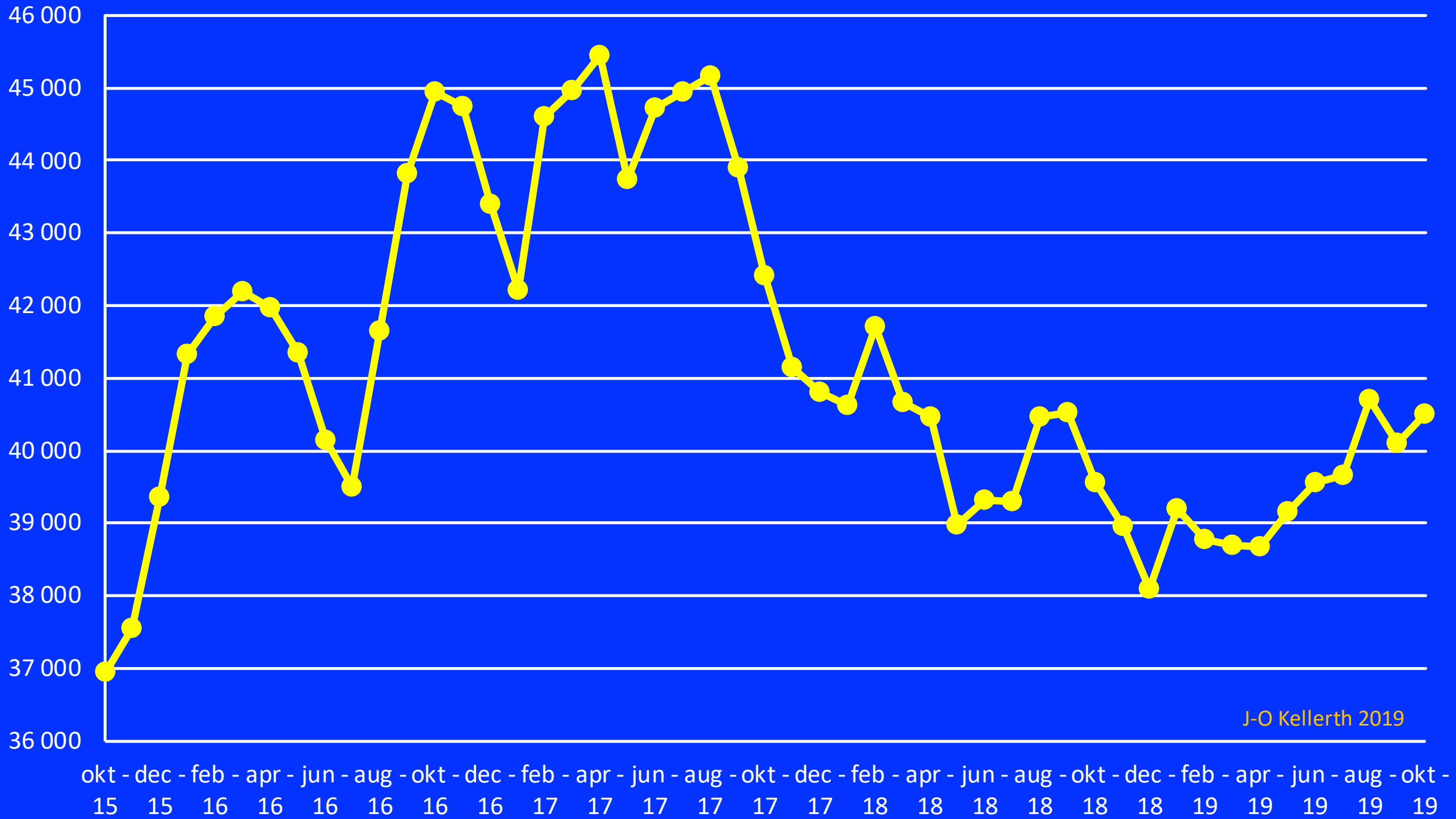
3. Real värdeutveckling (kr/m²) + Sollentuna kommun



4. Procentuell värdeutveckling (kr/m²) + Sollentuna kommun



5. Bostadsrätters prisutveckling i Sollentuna under 48 månader (kr/m²)



6. Procentuell prisutveckling

