

Protokoll - ordinarie föreningsstämma i brf Lundby kyrkby den 11 juni 2025

Plats: Församlingshemmet vid Lundby gamla kyrka

1. Öppnande

Föreningsstämman öppnades av föreningens ordförande Johan Hejenstedt som också hälsade alla välkomna.

2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

Johan Hejenstedt gjorde en förteckning över närvarande medlemmar.

Följande anmälde sig att genom fullmakt agera som ombud för en medlem:

- Johan Hejenstedt, ombud för Gunilla Hammar
- Catharina Alvegård, ombud för Ann-Marie Mild
- Anders Dackehed, ombud för Inga-Lena Dackehed

Enligt föreningens stadgar gäller att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Närvarande medlemmar och ombud hade därför sammanlagt 24 röster.

3. Val av ordförande på stämman

Johan Hejenstedt föreslog Mats Ransgård som ordförande på föreningsstämman. Inga fler förslag lämnades.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att välja Mats Ransgård som ordförande på stämman.

4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare

Mats Ransgård anmälde Hillevi Hejenstedt som protokollförare.

5. Godkännande av dagordning

Beslut: Föreningsstämman beslutade att godkänna dagordningen i kallelsen.

6. Val av två justerare tillika rösträknare

Beslut: Föreningsstämman beslutade att välja Tove Wass och Birgitta Malmgren som justerare och rösträknare.

TW MB

7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Beslut: Föreningsstämman beslutade att stämman hade utlysts i enlighet med stadgarna.

8. Beslut om utomstående närvaro

Medlems make eller sambo som inte är medlem i föreningen får närvara vid föreningsstämma utan särskilt beslut av stämman. Sonja Andersson och Tove Wass deltog därför utan särskilt beslut.

Enligt föreningens stadgar får föreningsstämman besluta att den som inte är medlem i föreningen får närvara vid stämman.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att Ally Pilroth skulle få närvara vid stämman.

9. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Mats Ransgård föredrog styrelsens årsredovisning.

I årsredovisningen anges att kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Mats Ransgård påminde medlemmarna om att detta innebär att medlemmarna inte själva behöver teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

I årsredovisningen anges att avtalet med Xylem avseende service på de sänkbara pumparna har sagts upp. Kerstin Sondelius Rubarth frågade vad som händer med sänkpumparna när vi inte längre har något avtal. Johan Hejenstedt svarade att det som Xylem egentligen gjort bara är att vid två tillfällen per år kontrollera att pumparna fungerar. Någon service av själva pumparna har inte varit aktuell och har inte ingått i avtalet med Xylem. Styrelsen bedömer att det inom styrelsen finns tillräcklig kompetens för att kunna kontrollera att pumparna fungerar. Avtalet med Xylem har därför sagts upp, vilket sparar pengar åt föreningen.

Mats nämnde att det i årsredovisningen finns en lista med nyckeltal. Dessa kan ge bra information om föreningens ekonomi.

Kerstin Sondelius Rubarth uppmärksammade medlemmarna på nyckeltalen för soliditet, sparande och skuldsättning per kvadratmeter. Kerstin påpekade att föreningen har en bra soliditet och att vi ska vara mycket glada över det. Kerstin anser att föreningens sparande är bra och att vi ska vara glada över föreningens låga skuldsättning i kr per kvadratmeter. Kerstin sa att hon anser att styrelsen har skött föreningens ekonomi bra.

I resultaträkningen anges bl.a. ett belopp som avser av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar. Kerstin Sondelius Rubarth undrade vilken avskrivningstid som tillämpas för dessa anläggnings-tillgångar. Styrelsen sa att protokollet kan kompletteras med uppgift om

BN
MB
TW

avskrivningstider (= 97 år för byggnaderna och 5 år i övrigt, se s. 9 i årsredovisningen).

I balansräkningen finns det bl.a. uppgift om värdet på föreningens inventarier, verktyg och installationer, vilket har ökat med nästan en miljon kronor jämfört med 2023. Efter en fråga från Ivar Wass svarade Johan Hejenstedt att det beror på installationen av elbilsladdare och brandvarnare i våra garage. I balansräkningen för 2023 har värdet för installationen tagits upp i posten Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (se s. 6 i årsredovisningen för 2024) och i kassaflödesanalysen för 2023 har förvärvet redovisats i posten Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (se s. 8 i årsredovisningen för 2024).

Johan sa att det i nuläget är ca 6 stycken som regelmässigt laddar fordon i garaget. Jens van den Bossche Olsson anger att styrelsen valde att passa på att göra installationen av elbilsladdarna medan det fortfarande fanns möjlighet att få stöd från staten. Föreningen har fått ca 432 000 kr i stöd för detta.

Bland föreningens tillgångar finns två åkgräsklippare, varav en är relativt ny. Catharina Alvegård frågade varför dessa är kvar i föreningens ägo när föreningen köper in tjänsten gräsklippning från GUAB och gräsklipparna inte längre används. Jens van den Bossche Olsson sa att planen är att de så småningom ska säljas. Styrelsen vill dock inte sälja dem till ett alltför lågt pris. Endast ett skambud har varit aktuellt hittills. Johan Hejenstedt påtalade att det kan vara lämpligt att avvakta en tid med att sälja gräsklipparna, ifall det blir aktuellt att ordna med gräsklippningen internt inom föreningen igen.

Styrelsen är visserligen mycket nöjd med GUAB:s utförande av tjänsten trädgårdsskötsel, men är inte så nöjd med GUAB som ekonomisk förvaltare. GUAB åtar sig uppdraget att sköta föreningens trädgård bara om man även får uppdraget att sköta föreningens ekonomiska förvaltning. Om styrelsen beslutar att GUAB i fortsättningen inte bör anlitas för föreningens ekonomiska förvaltning, kommer GUAB alltså inte längre heller att sköta föreningens trädgård. I det läget kan det bli aktuellt att, åtminstone för en tid, ordna med gräsklippningen internt inom föreningen.

Tove Pilgårdh frågade varför styrelsen inte är nöjd med GUAB:s tjänster avseende föreningens ekonomiska förvaltning. Johan Hejenstedt nämnde bl.a. att GUAB inte kan erbjuda samma digitala tjänster som föreningens tidigare ekonomiska förvaltare (SBC). Det är därför svårare för styrelsen att få en bra löpande överblick över föreningens ekonomi. Johan nämnde även att det förekommer många skrivfel i årsredovisningen och att man inte är nöjd med hur GUAB skött redovisningen (se nedan under not 3 och not 5).

Mats Ransgård gick därefter igenom noterna till resultat- och balansräkningen. Följande uppgifter uppmärksammades särskilt.

Not 3 Driftskostnader

Johan Hejenstedt informerade om att GUAB felaktigt konterat kostnaderna för TV/internet/telefoni (Tele 2) som reparationer i stället för som övriga driftskostnader. I årsredovisningen för 2024 ingår därför kostnaderna för TV/internet/telefoni i beloppet för reparationer.

De korrekta beloppen är egentligen följande:

- Reparationer 143 423 kr
- Övriga driftskostnader 283 870 kr

Not 5 Personal

I not 5 anges kostnaderna för styrelsearvodet till 138 238 kr, vilket avsevärt överstiger 1,5 x prisbasbeloppet som enligt beslut på föreningsstämman är det belopp som styrelsearvodet ska uppgå till.

1,5 x prisbasbeloppet för 2024 = 85 950 kr.

I not 5 anges även att arvodeskostnaden i årsredovisningen för 2023 är 78 750 kr (= 1,5 x prisbasbeloppet för 2023).

Kerstin Sondelius Rubarth undrade över varför kostnaden för styrelsearvodet i årsredovisningen för 2024 angivits till ett högre belopp än 1,5 gånger prisbasbeloppet. Johan Hejenstedt förklarade att styrelsen noterat att beloppet som tagits upp som kostnad för styrelsearvode i årsredovisningen för 2024 avviker från vad styrelsen förväntade sig. Styrelsen har kontaktat GUAB om detta, men har trots flera kontakter ännu inte lyckats få tillfredsställande svar på varför GUAB har redovisat styrelsearvodet på detta sätt.

Hillevi Hejenstedt förklarade att hon bistått styrelsen i arbetet med att reda ut detta och att det är svårt att se hur GUAB räknat fram de olika beloppen. Styrelsen har för avsikt att reda ut detta och har bött GUAB att höra av sig igen. Efter förslag från Hillevi säger styrelsen att man ska ordna så att en särskild information som förklarar hur det ligger till kan bifogas protokollet från föreningsstämman.

Not 10 Skulder till kreditinstitut:

Mats Ransgård gick igenom not 10 där det anges vilka lån föreningen hade vid årsskiftet. Mats noterade att flera lån har villkorsändringsdag under 2025, varav ett omsattes redan i januari. Föreningens kassör Irene Svensson uppgav att det sistnämnda lånet nu löper med 2,76 % ränta (styrelsens rättelse: ska vara 3,02 %) och att räntan tidigare var 0,88 %.

Mats noterade att ett lån om 5 000 000 kr har villkorsändringsdag i december 2025 och att den nuvarande räntesatsen för det lånet är 0,98 %. Efter omsättningen kan räntekostnaderna för detta lån förväntas öka.

TW⁴ BM
16

Diskussion om månadsavgiften:

I anslutning till genomgången av låneläget och räntekostnadsutvecklingen diskuterades månadsavgifterna.

Kerstin Sondelius Rubarth frågade vad revisorn tyckte om höjningen av månadsavgifterna med 10 % vid senaste årsskiftet. Kerstin frågade även om det finns en budget för 2025 och vad den ökade intäkten från månadsavgifterna enligt budgeten är planerad att användas till. Birgitta Malmgren undrade varför månadsavgifterna höjdes.

Johan Hejenstedt sa följande med anledning av ovanstående.

Styrelsen har upprättat en budget för 2025 och bevakar löpande kostnadsutvecklingen. Som redan nämnts har räntekostnaderna ökat. Även taxorna för el, värme, vatten, sopor m.m. har ökat. Se även den tidigare utdelade medlemsinformationen om bakgrunden till avgiftshöjningen.

Styrelsen räknar med att vissa reparationer kommer att behöva utföras under året.

Portlåssystemet kan komma att behöva bytas ut då en funktionsavgörande reservdel inte längre går att få tag på och föreningen bara har en (1) sådan kvar.

Revisorn har inte varit inblandad i upprättandet av budgeten eller beslut om storleken på månadsavgifterna.

Efter fråga från Catharina Alvegård sa Johan Hejenstedt att det ännu inte finns någon uppskattning av kostnaderna för att göra i ordning de utrymmen inom föreningen där medlemmarna, i enlighet med nya regler, ska kunna lämna förpackningar m.m. för återvinning.

Johan Hejenstedt sa att styrelsen arbetar aktivt för att begränsa föreningens kostnader. Styrelsen har exempelvis valt att vid den pågående ommålningen av fasaderna använda en färg som beräknas hålla i 15 år i stället för som tidigare i 10 år. Styrelsen har också beslutat att behandla takpannorna för att taket ska hålla längre.

Anette Larsson framför att hon tycker att månadsavgifterna inte bör sänkas även om situationen skulle uppstå att månadsavgifterna är högre än vad som behövs nödvändigt. Anette säger att det i stället kan vara mer positivt att föreningen bygger upp ett större eget kapital.

Birgitta framför att höjda avgifter även kan leda till att värdet på lägenheterna minskar

Enligt Hillevi Hejenstedt brukar man generellt säga att månadsavgifterna bör ligga på en sådan nivå att medlemmarna betalar för de kostnader som uppkommer under tiden som man bor där. Detta innebär förstås inte att man löpande måste justera månadsavgifterna med små belopp, utan det är mer en övergripande princip.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att lägga årsredovisningen till handlingarna.

10. Föredragning av revisionsberättelsen

Mats Ransgård föredrog revisionsberättelsen:

Revisorn tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultat- och balansräkningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Revisorn tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkningen.

12. Beslut om resultatdisposition

Revisorn tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att vinsten ska disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Revisorn tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kerstin Sondelius Rubarth framförde att vi bör tacka styrelsen för ett bra jobb och begärde att detta ska föras in i protokollet.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

14. Beslut om arvoden (styrelse och revisor)

Valberedningen föreslår att styrelsen ska fördela ett belopp motsvarande 1,5 prisbasbelopp som arvode till styrelseledamöterna efter nedlagt arbete. Beloppet ska avse arvode exklusive sociala avgifter.

BM
6
TW

Hillevi Hejenstedt framförde att det ibland uppkommer frågor kring vilken tidsperiod styrelsearvodet avser och vilket prisbasbelopp beräkningen av arvodet ska utgå från. Hillevi föreslår därför att föreningsstämman ska besluta i enlighet med valberedningens förslag, men med följande förtydliganden:

- Arvodet ska avse styrelsens arbete från denna föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma.
- Arvodet, som utbetalas efter nästa ordinarie föreningsstämma, ska beräknas utifrån prisbasbeloppet för 2026 (utbetalningsåret).

Beslut: Föreningsstämman beslutade att styrelsen för sitt arbete från denna ordinarie föreningsstämma till och med nästa ordinarie föreningsstämma ska fördela ett belopp motsvarande 1,5 gånger prisbasbeloppet för 2026 till styrelseledamöterna efter nedlagt arbete. Beloppet ska avse arvode exklusive sociala avgifter.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att revisorn ska arvoderas enligt löpande räkning precis som föregående år.

15. Beslut om antal styrelseledamöter och eventuella suppleanter

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och inga suppleanter.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att antalet styrelseledamöter ska vara fem och att inga suppleanter ska väljas.

16. Beslut om styrelseledamöter och eventuella suppleanter

Magnus Wiström redovisade valberedningens förslag till val av styrelseledamöter:

Michael Adolfsson (2 år)

Tove Wass (2 år)

Leif Larsson (1 år)

Inga andra förslag lämnades.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att välja styrelseledamöter i enlighet med valberedningens förslag.

Tw BM
7
B

17. Val av revisor och eventuell suppleant

Johan Hejenstedt informerade om att styrelsen har begärt in offert från flera revisionsfirmor i mellanstorlek. De stora firmorna bedöms vara för dyra för föreningen och man vill inte anlita någon väldigt liten firma. Alla firmor som styrelsen kontaktat har avböjt att lämna offert. Det får därför överlämnas till den nya styrelsen att inför nästa ordinarie föreningsstämma fortsätta sökandet efter ny revisor.

Göran Andersson frågade om revisorn tyckte att GUAB gjort ett bra jobb. Mikael som haft mest kontakt med revisorn Per Gillmert svarade att "Han var inte jätteimponerad.". Styrelsen tycker att de har haft god hjälp av revisorn.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att välja Förenade Revisorer AB, med Per Gillmert (auktoriserad revisor) som ordinarie revisor och Erik Modin (auktoriserad revisor) som suppleant intill nästa ordinarie föreningsstämma.

18. Val av valberedning och sammankallande i valberedningen

Valberedningen har bestått av Nina Dahlqvist (sammankallande) och Sonja Andersson och förslag lämnades om att välja om dem.

Nina uppgav sig vara villig att vara med i valberedningen, men Sonja Anderson avböjde omval.

Nytt förslag: Nina Dahlqvist (sammankallande) och Elisabeth Turunen.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att som valberedning till och med nästa ordinarie föreningsstämma välja Nina Dahlqvist (sammankallande) och Elisabeth Turunen.

19. Avslutande

Föreningen tackade mötesordföranden Mats Ransgård, mötessekreteraren Hillevi Hejenstedt och avgående styrelseledamöterna Ronny Andersson och Irene Svensson med varsin liten gåva.

Föreningen tackade Ronny Andersson, Leif Larsson, Sonja Andersson och Anette Agnesson för deras fina ideella insatser i föreningens trädgård med varsin liten gåva.

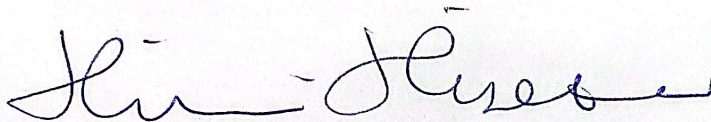
Kerstin Sondelius Rubarth framförde att vi alla bör tacka hela styrelsen för bra arbete under året, vilket medlemmarna gjorde med en applåd.

Catharina Alvegård föreslog styrelsen att sälja föreningens partytält eftersom det används så sällan. Johan Hejenstedt föreslog att styrelsen i stället ska påminna alla medlemmar om möjligheten att låna partytältet, och även bord och stolar, för olika evenemang.

Ronny Andersson höll ett anförande där han bland annat pratade om föreningens historia och lyfte upp att alla vi som bor här har ett eget ansvar för att det ska vara trivsamt i föreningen och se rent och fint ut på området.

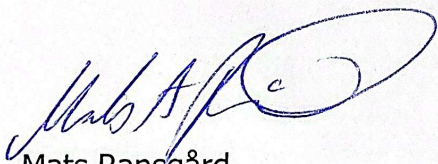
Mats Ransgård avslutade föreningsstämman.

Vid protokollet



Hillevi Hejenstedt

Justeras



Mats Ransgård



Birgitta Malmgren



Tove Wass