



Protokoll från brf Solvändans ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2023

1. Föreningens ordförande Carina Wiberg-Hansson öppnar mötet.
2. Carina Wiberg-Hansson valdes till stämмоordförande.
3. Inga Aspen utsågs av stämмоordförande till protokollförare.
4. Dagordningen godkännes.
5. Röstlängden fastställdes av Jimmy Ehrnström till 25 st närvarande, representerande 21 röster, varav 1 via fullmakt.
6. Susann Vestling och Kerstin Qvist valdes till protokolljusterare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst, besvarades med ja.
8. Peter Fagerlund och Robert Stenberg föredrog styrelsens årsredovisning.

Robert presenterade en analys av föreningens ekonomi utifrån årsredovisning 2022. En höjd amorteringsgrad var planerad men inte aktuell i nuläget. Kassaflödet är högre än våra utgifter. Rörelsekostnader är det vi kan påverka.

Räntekänslighet – Vi är en ny förening och har stora lån och vi har rekommenderats en höjning på 10% men beslutade om 8% höjning av avgifterna. Detta var möjligt då vi har bra kassaflöde.

Till vår hjälp med vår ekonomi har vi vår ekonomiska förvaltare Renew Service.

Fråga uppkommer om man eventuellt planerar att sänka avgifterna när/om räntorna sjunker. Detta är inte omöjligt, vid ett sådant läge diskuterar styrelsen detta.

Robert går också igenom nuvarande lån och räntelägen.

Peter gick igenom väsentliga händelser under året. Garantibesiktning är gjord och resulterade i 500 punkter, nästan alla är avklarade men det finns några punkter kvar. Det finns garanti på de åtgärder som man har gjort.

Inglasningen av balkongerna är inte klar p g a bygglov som inte har erhållits, detta arbete pågår just nu. Handledarna på balkongerna ska bytas under september månad 2023. Handledarna går inte på garantin, utan denna kostnad går på föreningen.

Vi vill reducera våra kostnader och har därför bl a trädgårdsgrupp, trädgårdsdagar och soprumsambassadörer.

Allmänbelysning har bytts ut till led. Vi har gjort en bilserviceplats på plats nr 20. Hemsidan är förnyad, uppdaterad och aktuell.

Nytt städavtal från kommande årsskifte där det även kommer ingå att dammsuga hisspåren. Vi har haft stora kostnader p g a grus i dessa spår. Anledningen till de ökade kostnaderna är att ett 5-årigt garantiavtal löpt ut och nu debiteras vi för alla åtgärder kring hissarna.

Föreningen har köpt in nya brandvarnare då en del av brandvarnarnas batterier tagit slut. Då det är speciella brandvarnare så har styrelsen beslutat att ta detta på föreningen så att vi alla har likadana brandvarnare. Brandvarnarna har en livslängd på cirka 6–10 år. 45 brandvarnare har hittills bytts ut. Anmälan görs till styrelsen om brandvarnaren behöver bytas.

Vidare togs det upp lite olika saker angående våra lägenheter så som luftning av elementen, och att det varit kallt i vissa lägenheter, och bubblande avlopp i några lägenheter.

Värmen i garaget togs upp. Peter berättar att fläktarna samt den fuktstyrda ventilationen behöver ses över i garaget.

9. Ordförande Carina föredrar revisionsberättelsen och läser uttalande från KPMG. . (Revisionsberättelsen finns att läsa i årsredovisningen, som finns publicerad på hemsidan). Stämman godkänner revisionsberättelsen.

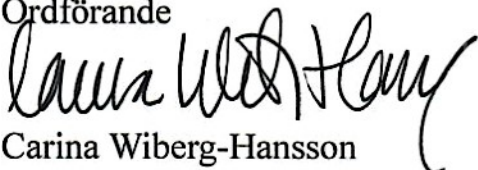
10. Föreningens resultat- och balansräkning godkännes av årsstämman.

11. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen beviljades av årsstämman.

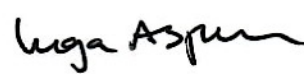
12. Resultatdispositionen godkännes av årsstämman.

13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår. Valberedningen föreslår att det arvode som man har idag ligger kvar och fördelas inom styrelsen.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Valberedningen presenterar förslag, se bilaga. Förslaget godkännes av årsstämman.
15. Val av revisor och revisorssuppleant. Årsstämman godkänner att denna fråga sköts av styrelsen.
16. Val av valberedning görs och två kandidater anmäler intresse, Stefan Hultenius och Viktoriya Absalyamova.
17. Inga motioner inkomna till årets årsstämma. Från föregående årsstämma kvarstår 2 motioner. Bl a frågan om att varje lägenhet betalar för sin egen varmvatten-förbrukning. Denna motion är pausad och kan återupptas i framtiden. Digitala-anslagstavlor i trapphusen är den andra motionen som tagits upp tidigare, denna skulle innebära en stor kostnad att installera och har utöver det en månadskostnad och detta är inte aktuellt just nu.
18. Mötet avslutades.

Ordförande


Carina Wiberg-Hansson

Vid protokollet


Inga Aspen

Justerare


Susann Vestling

Justerare


Kerstin Qvist

Bilagor

BRF solvändan i Upplands Väsby BRF-analys 2022

Röstlängd samt en fullmakt

Valberedningens förslag/bilaga till kallelsen till BRF Solvändan 2023

BRF-analys

BRF Solvändan i Upplands Väsby

83 lägenheter - Upplands väsby



Org.nummer: 769626-7405

Registreringsår: 2013

Byggnadsår: 2016

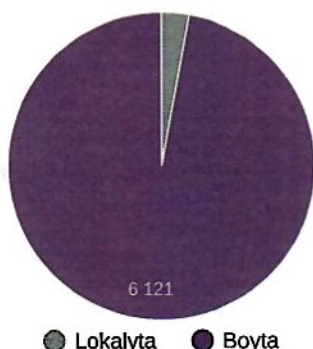
Beskattningsstatus: Äkta

Äger mark: Ja



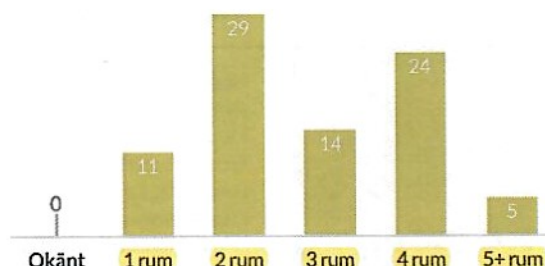
Fördelning av totalyta

Totalt: 6307 kvm



Lägenhetsfördelning

83 lägenheter  73 m² i snitt



BRF-analysen ger konsumenter en oberoende ekonomisk analys av en bostadsrättsförening. Analysen baseras på senast tillgängliga bokslut för föreningen och på jämförelsedata från Sveriges största databas om bostadsrättsföreningar.

OBS! En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem

Besök:

allabrf.se/brf-solvandan-i-upplands-vasby

allabrf.se/brf-solvandan-i-upplands-vasby/lagenheter

allabrf.se/betygssystem

bofokus.se/category/analysguide-for-spekulanter/

för mer info om föreningen och kontaktformulär till styrelse

för att värdera en lägenhet i BRF Solvändan i Upplands Väsby

för mer information om betygssystemet

tips, statistik och information för spekulanter

SAMMANFATTNING		A		A	
NYCKELTAL	VIKT	2022		2021	
		Betyg	Värde	Betyg	Värde
Belåning Föreningslån per kvm	30%	C	10 336 kr	C	10 594 kr
Avgiftsnivå Årsavgift per kvm	20%	B	753 kr	B	733 kr
Kassaflöde Kassaflöde per kvm	20%	A++	280 kr	A++	238 kr
Hysesintäkter och övriga intäkter Hyses- och övriga intäkter i % av totala intäkter	10%	A+	22.7%	A+	24.8%
Rörelsekostnader Rörelsekostnader per kvm	10%	A	547 kr	A	594 kr
Räntekänslighet Föreningens räntekänslighet i %	10%	B	13.7%	B	14.5%

INFORMATION	Högsta betyg (A++) innebär att bostadsrättsföreningen har exceptionellt bra värde på en specifik parameter Lägst betyg (C) innebär att föreningen har sämre värde på en specifik parameter En bostadsrättsförening som är "oäkta" och som ej äger marken kan som mest få det sammanfattade betyget "A", oavsett övriga nyckeltal Den ekonomiska bilden bör kompletteras med fastighetens skick, kommande renoveringsbehov, dolda tillgångar och underhållsplan Betygssystemets gränsvärden baseras på nationell jämförelsedata En kalibrering av betygssystemet har genomförts under januari 2019. Gränsvärden har justerats vilket innebär att vissa delbetyg har uppdaterats. Läs mer på support.allabrf.se/brf-analys/uppdaterat-betygssystem
-------------	--

DEFINITIONER	Belåning (eller föreningslån) per kvm boyta mäter medlemmarnas gemensamma skuld och beräknas på föreningens totala långfristiga skulder Avgiftsnivå per kvm boyta baseras på medlemmarnas totala årsavgifter Kassaflöde per kvm totalyta mäter föreningens kassaflöde från den operativa verksamheten och beräknas genom rörelseresultat plus avskrivningar minus räntekostnader Hyses- och övriga intäkter i procent av föreningens totala intäkter mäter den del av intäkter som inte härstammar från medlemmarna (ex. intäkter från lokaler) Rörelsekostnader per kvm totalyta mäter föreningens drift, underhåll och övriga kostnader, betyget baseras på ett genomsnitt från de två senaste åren Räntekänslighet mäter hur mycket avgiften behöver öka i %-enheter om räntenivån går upp med 1%
--------------	--

AVGIFTSPROGNOS VID RÄNTEFÖRÄNDRING (2022)					
STORLEK	DEL AV BRF-LÅN	MÅNADSAVGIFT			
		UPPSKATTAD (2022)	+1%	+3%	+5%
30 kvm	310 080 kr	1 883 kr	2 141 kr	2 658 kr	3 175 kr
50 kvm	516 800 kr	3 138 kr	3 568 kr	4 430 kr	5 291 kr
70 kvm	723 520 kr	4 393 kr	4 995 kr	6 201 kr	7 407 kr
90 kvm	930 240 kr	5 648 kr	6 423 kr	7 973 kr	9 524 kr
110 kvm	1 136 960 kr	6 903 kr	7 850 kr	9 745 kr	11 640 kr
130 kvm	1 343 680 kr	8 158 kr	9 277 kr	11 517 kr	13 756 kr

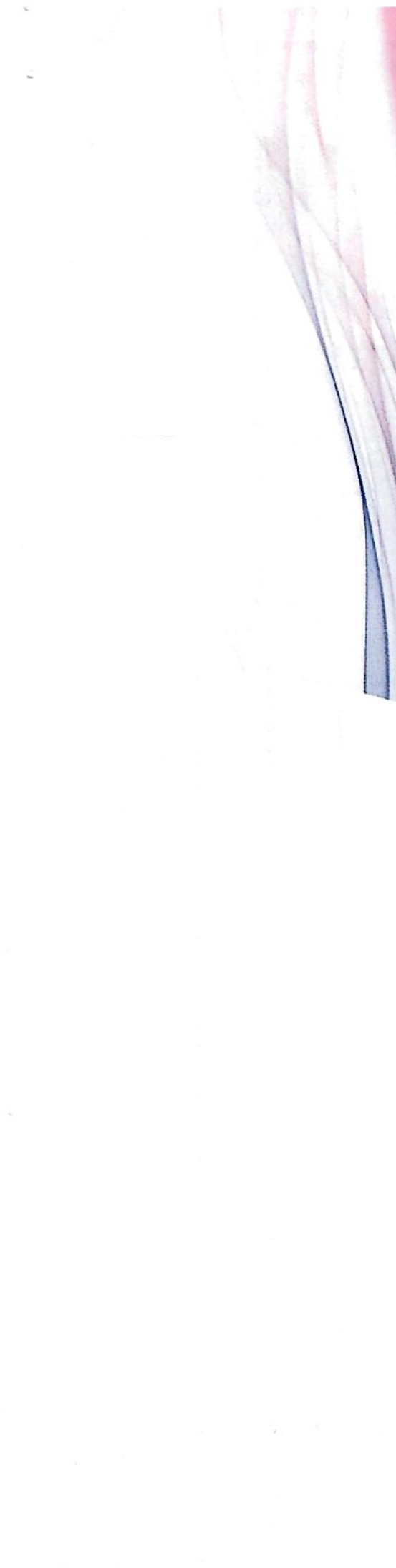
INFORMATION	Avgiftsprognosen visar hur månadsavgiften påverkas vid förändrat ränteläge (+1%, +3%, +5%) Metoden används bland annat av banker för att räkna ut om en bolånekund har råd att bo kvar i lägenheten vid en räntehöjning Prognosen är baserad på föreningens nuvarande månadsavgift, belåningsgrad och räntekostnader Den faktiska månadsavgiften beror på borättens andelstal i föreningen och därför skilja sig från ovan uppskattning Prognosen tar inte hänsyn till följande faktorer: lånens bindningstid, föreningens kassa, förändring av rörelsekostnader eller andra faktorer som förändrar föreningens ekonomi. Ovan faktorer kan möjliggöra att föreningen kan undvika en eventuell höjning av månadsavgiften på kort sikt Ovan avgiftsprognos baseras på föreningens officiella bokslut för år 2022
-------------	--

► Brf Solvändan

- Årets resultat exkl avskrivningar 1,8 miljoner kr
- Sämre tider...

Related	Last	Previous	Unit	Reference
Inflation Rate	10.60	12.00	percent	Mar 2023





Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året slutfört garantibesiktning med Byggpartner. Enstaka punkter återstår. Projekt med inglasning av balkonger har påbörjats tillsammans med Nordiska Inglasningar samt byte av balkonghandledare med Teknova.

Styrelsen har tillsammans med boende skapat arbetsgrupper för trädgård/utemiljö samt soprum.

Trädgårdsgruppen har arrangerat gemensamma trädgårdsdagar.

Projekt för byte/konvertering av armaturer i garage och trapphus till LED har inletts.

En plats för enklare bilservice har upprättats i garaget.

Hemsidan har uppdaterats.

Mycket fokus har lagts på att identifiera och begränsa onödiga kostnader, t ex reparation av hissar och uppvärmning av trapphus.

Lån 1 24 miljoner Räkta: 0,7%
T.o.m 2024-09

Lån 2 23 miljoner
Amorteringstakt : 1 milj per år
Räkta 1,0%
T.o.m 2023-11

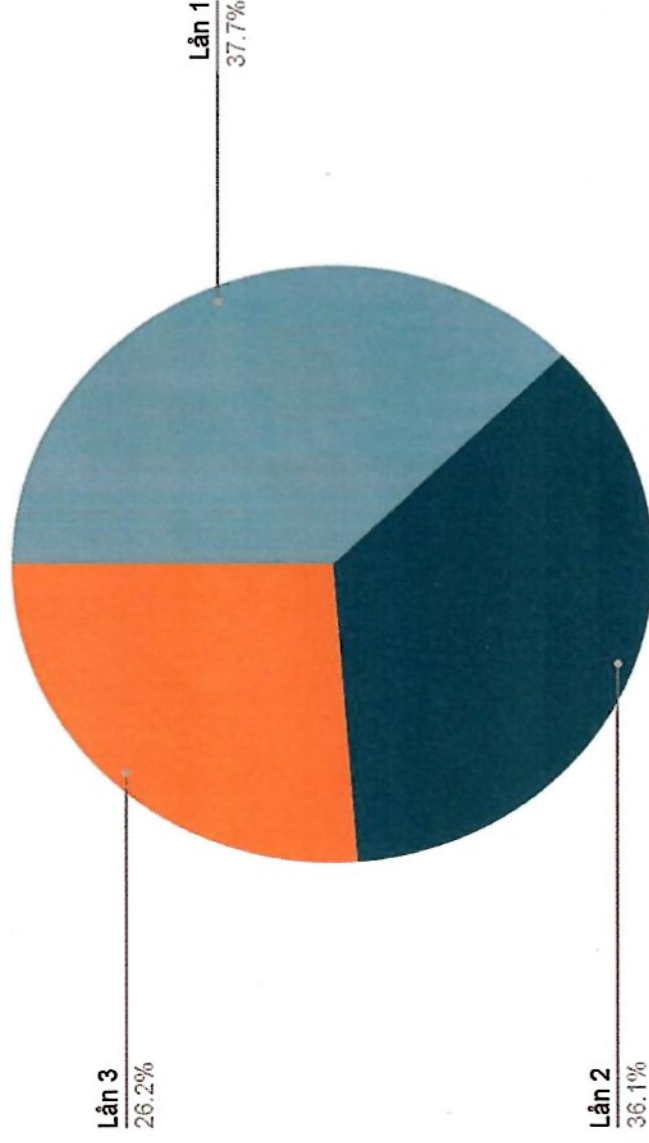
Lån 3 16 miljoner Amorteringstakt : 0,5 milj
per år
Räkta: Rörlig 3-månadersränta (4,12%).

Räntekänslighet på **11%**

Avgiften är höjd med **8%** från Januari 2023

Genomsnittslåneräntan är idag på **4,5 %**

Befinliga lån



Röstlängd, per den 2023-05-16

Utskrift från Realnode

RÖST ANGIVEN GENOM							
Lägenhet	Röst	Fullmaktsombud	Adress	Namn		närvaro	fullmakt
1001			Väsbyvägen 26 A	Ernman, Karl-Johan			
1001			Väsbyvägen 26 A	Ernman, Elena			
1002			Väsbyvägen 26 B	Rita, Sverin			
1003			Väsbyvägen 26 B	Stenberg, Luz			
1003	/		Väsbyvägen 26 B	Stenberg, Robert		/	
1003			Väsbyvägen 26 B	Villalobos Alarcon, Pedro			
1004			Väsbyvägen 26 B	Pavlovic , Bojan			
1004			Väsbyvägen 26 B	Pavlovic , Ana			
1005			Väsbyvägen 26 B	Azadan, Ladan			
1005			Väsbyvägen 26 B	Safaeiyan, Farhad			
1006			Väsbyvägen 26 B	Gerd, Lindfors			
1007			Väsbyvägen 26 B	Hanefalk , Christine			
1008			Väsbyvägen 26 B	Hansson, Maj-Britt			
1008			Väsbyvägen 26 B	Hansson, Hans			
1009	/		Väsbyvägen 26 B	Rosén, John		/	
1010	/		Väsbyvägen 26 B	Kerstin, Qvist		/	
1010			Väsbyvägen 26 B	Fagerlund, Peter		/	
1011			Väsbyvägen 26 B	Anne Elisabeth, Johansson			
1011			Väsbyvägen 26 B	Bengt Magnus, Johansson			
1012	/		Väsbyvägen 26 B	Lauka, Ann-Britt		/	
1013			Väsbyvägen 26 B	Eva, Hippi			
1013			Väsbyvägen 26 B	Juhani Kari, Hippi			
1020			Väsbyvägen 26 E	Martina, Ellström			
1020			Väsbyvägen 26 E	Robin, Ellström			
1021			Väsbyvägen 26 E	Alexander, Busch			
1022			Väsbyvägen 26 E	Daniel, Princip			
1022			Väsbyvägen 26 E	Princip Sheilyn, Valdoz			
1023	/		Väsbyvägen 26 E	Håkan, Forsberg		/	
1023			Väsbyvägen 26 E	Pia, Forsberg		/	
1024			Väsbyvägen 26 E	Irakoze, Sandrine			
1025			Väsbyvägen 26 E	Sadete, Deliu			
1025			Väsbyvägen 26 E	Gezim, Deliu			
1026			Väsbyvägen 26 E	Kibukaire, Lucy			
1027	/		Väsbyvägen 26 E	Eva, Rosén			/
1028			Väsbyvägen 26 E	Zahraa, Al-dujaili			
1028			Väsbyvägen 26 E	Salman Yahya, Layth Ayad			

1029		Väsbyvägen 26 E	Pia Bouvin, Di Marco			
1029		Väsbyvägen 26 E	Di Marco, Antonio			
1030		Väsbyvägen 26 E	Wikström, Ingrid			
1031		Väsbyvägen 26 E	Kristin, Blid			
1031		Väsbyvägen 26 E	Fredrik, Blid			
1040		Väsbyvägen 26 H	Asmeret, Habtermariam			
1040		Väsbyvägen 26 H	Stefan, Stjernberg			
1041		Väsbyvägen 26 H	Lars, Hylander			
1042		Väsbyvägen 26 H	Refik, Karisik			
1042		Väsbyvägen 26 H	Zumreta, Karisik			
1043		Väsbyvägen 26 H	Rosemary Janet, Davies			
1043		Väsbyvägen 26 H	John Anthony, Davies			
1044		Väsbyvägen 26 H	Ateaa, Jehan			
1045		Väsbyvägen 26 H	Refad, Bibic			
1045		Väsbyvägen 26 H	Safeta, Bibic			
1046		Väsbyvägen 26 H	Gholamali, Hassan			
1047		Väsbyvägen 26 H	Waqar, Danish			
1048		Väsbyvägen 26 H	Palm, Toni			
1049		Väsbyvägen 26 H	Pavlovic, Branislav			
1049		Väsbyvägen 26 H	Pavlovic, Angelika			
1050		Väsbyvägen 26 H	Hedyattullah, Sediq			
1051		Väsbyvägen 26 H	Souza De Oliveira, Joice Graciele			
1051		Väsbyvägen 26 H	Zanao Tripodi, Juliano			
1060		Väsbyvägen 26 K	Mahdi Alsaedi, Zina			
1061		Väsbyvägen 26 K	Ola, Paulsson			
1062		Väsbyvägen 26 K	Oscar, Ylitolva			
1063		Väsbyvägen 26 K	Fatma, Al-wendawi			
1063		Väsbyvägen 26 K	Oguzhan, Teke			
1064		Väsbyvägen 26 K	Jasmina, Bricic			
1065		Väsbyvägen 26 K	Francois, Nduwiteka			
1065		Väsbyvägen 26 K	Claire, Nduwiteka			
1066		Väsbyvägen 26 K	Uskali, Harry			
1067		Väsbyvägen 26 K	Stenberg, Valeria			
1067		Väsbyvägen 26 K	Stenberg, Torbjörn			
1080		Holmvägen 22 C	Wajda, Tabassum			
1080		Holmvägen 22 C	Firoz, Mohammad			
1081		Holmvägen 22 C	Masum Abdullah, Al			
1082		Holmvägen 22 C	Vitavat, Salaithing			
1083		Holmvägen 22 C	Dahl, Jessica			
1084		Holmvägen 22 C	Camilla, Larsson			
1084		Holmvägen 22 C	Tobbe, Larsson			
1085		Holmvägen 22 C	Erika, Lind			
1086		Holmvägen 22 C	Kamangar, Marzieh			
1087		Holmvägen 22 C	Coursell, Oliver			
1088		Holmvägen 22 C	Vedrana, Milakovic			

1089	/		Holmvägen 22 C	Renata Anna, Janik		/	
1090			Holmvägen 22 C	Keran, Emin			
1090			Holmvägen 22 C	Jegreus, Frida			
1091	/		Holmvägen 22 C	Katovich, Yury		/	
1092			Holmvägen 22 C	Marcus, Stenberg			
1093			Holmvägen 22 C	Oskar, Jansson			
1100			Holmvägen 22 D	Danica, Andersson			
1101			Holmvägen 22 D	Malin, Hellström			
1102			Holmvägen 22 D	Hajji, Marwan			
1102			Holmvägen 22 D	Habash, Rowaida			
1103	/		Holmvägen 22 D	Viktoriya, Absallyamova		/	
1103	/		Holmvägen 22 D	Mahammed, Tahir		/	
1104			Holmvägen 22 D	Yasin, Eloheid			
1105			Holmvägen 22 D	Ivan, Storjak			
1105			Holmvägen 22 D	Stjepan, Storjak			
1106			Holmvägen 22 D	Mohit Kumar, Agarwal			
1107	/		Holmvägen 22 D	Aspen, Inga		/	
1107			Holmvägen 22 D	Andersson, Dan		/	
1108	/		Holmvägen 22 D	Ehrnström, Jimmy		/	
1109			Holmvägen 22 D	Dalia, Amer			
1109			Holmvägen 22 D	Basman, Abed			
1110	/		Holmvägen 22 D	Ingvar, Arvidsson		/	
1111			Holmvägen 22 D	Carl Mikael Johannes, Hedlund			
1120			Holmvägen 22 E	Sargol, Mohammadzadeh			
1121			Holmvägen 22 E	Annica, Brundin			
1122			Holmvägen 22 E	Mukaka, Nina			
1122			Holmvägen 22 E	Råbom, Anders			
1123	/		Holmvägen 22 E	Vestling, Susann		/	
1124			Holmvägen 22 E	Irfan, Kalajdzic			
1125	/		Holmvägen 22 E	Anna, Johansson		/	
1126	0		Holmvägen 22 E	Safet , Kecap <i>Dina</i>		/	
1126			Holmvägen 22 E	Muamera, Kepac			
1127	/		Holmvägen 22 E	Eva, Berntsson		/	
1128			Holmvägen 22 E	Viswanathan Santhosh, Coimbatore			
1128			Holmvägen 22 E	Mothilal Gowthami, Kuttapalayam			
1129	/		Holmvägen 22 E	Carina, Hansson		/	
1130			Holmvägen 22 E	Berzelius, Therese			
1131	/		Holmvägen 22 E	Lisbeth, Karlsson			
1131			Holmvägen 22 E	Per-Olof, Karlsson		/	

ANTAL RÖSTER: 83 ST

Skriv ut formulär

Töm formulär

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

John Rosén

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

2023-05-16

Underskrift

Ort och datum

Upplands Väsby 2023-05-16

Underskrift



Namnförtydligande

Eva Rosén

Förening

Brf Solvändan Väsby

Lägenhetsnummer

1027

Bilaga till Kallelsen till brf Solvändans föreningsstämma 2023.

Valberedningens förslag till nya styrelseledamöter att väljas på två år tom maj 2025. Efter att ha träffat nuvarande ledamöter i styrelsen har valberedningen tillgodogjort sig att det som behöver tillföras styrelsen är sekreterare och mer kompetens i fastighetsfrågor.

Vi har med utgångspunkt i detta tre kandidater att föreslå:

Harry Uskali

Harry arbetar idag med fjärrvärme och har lite allmän kunskap om fastigheter.

Inga Aspen

Inga arbetar som sekreterare och har lång erfarenhet av detta. Inga har också lång erfarenhet inom föreningslivet främst inom hyresgästföreningen.

Branislav Pavlovic

Branislav arbetar idag med markanläggning.

Valberedningen,
Inga Aspen och Kerstin Qvist

Valberedningens förslag för 2023 -2024

Carina Hansson Wiberg	ordförande	2023 05	avgår
Antonio di Marco	fastighet	2023 05	avgår
Jimmy Ehrnström	sekreterare	2024 05	omval
Peter Fagerlund	garage, utemiljö	2024 05	omval
Robert Stenberg	ekonomi	2024 05	
Dina Kepac	suppleant (IT)	2024 05	
Harry Uskali	ledamot	2025 05	nyval
Inga Aspen	ledamot	2025 05	nyval
Branislav Pavlovic	suppleant	2025 05	nyval