

Protokoll

Årsstämma BRF Klokheten 1

2024-11-05, 17.30 i Källaren, Folkets hus



BRF
Klokheten 1
Karlskoga

Förutom bostadsrättsinnehavarna deltog:

- Lars Karlsson, som gjort ekonomisk bokföring, lekmannarevisor
- Anders Ericsson från sittande styrelse, föreningens kontakt med byggherren WE Bygg.

1. Val av ordförande för stämman

Anders Ericsson valdes till mötesordförande

2. Val av protokollförare

Peter Dahlbäck

3. Godkännande av röstlängd

23 av 32 lägenheter representerade

4. Val av justeringsmän

Maria Lobell och Åke Edström

5. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning

Stämman utlyst via e-mail, godkännes.

6. Dagordning

Föreslagen dagordning fastställdes

7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse för 2023

Godkändes med en justering. En uppgift i förvaltningsberättelsen ändrades: Raden "Medlemmarna står själva för vatten- och värmekostnaderna genom egna avtal" ströks eftersom dessa kostnader ingår i månadsavgiften.

8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Årsredovisningen och revisionen godkändes.

9. Ansvarsfrihet för 2023

Stämman beslutade bevilja ansvarsfrihet för styrelsen för 2023.

10. Arvoden för ledamöter och revisorer

Beslut tas ej denna gång, frågan lyftes till nästa stämma. Inga arvoden under perioden till dess.

11. Val av styrelse

Som ordinarie ledamöter valdes:

- Åke Edström
- Thomas Gadde
- Maria Lobell
- Peter Dahlbäck
- Anders Ericsson

Anders föreslås delta som ledamot till nästa stämma för överlämningsyften samt närmre kontakt gällande de jobb som fortfarande finns kvar på byggherren att utföra.

Suppleanter

- Gordon Langballe
- Stefan Nilsson
- Hans Linderholt

Revisor

- Mia Lonnfors

Valberedning

- Jari Viitakangas
- Thomas Funke

Efter stämman höll styrelsen ett konstituerande sammanträde och funktionerna inom styrelsen fördelades enligt följande;

- Åke Edström, ordförande
- Thomas Gadde, kassör
- Maria Lobell, ledamot
- Peter Dahlbäck, sekreterare
- Anders Ericsson, ledamot

13. Övriga punkter

Ekonomi 2024

- Tillträdesbalansen redovisades av Lars Karlsson och den godkännes. Den finns bifogad detta protokoll

Övriga frågor

Fråga: Hur långt gäller avtalet med nuvarande förvaltningsbolag?

Svar: 1 år i taget, med 6 månaders uppsägningstid. Tecknat i december, nästa period börjar i maj 2025.

Lån

Vi har ett lån som är bundet till 2026 med en ränta på 4,74%.

Styrelsen fick i uppdrag att förhandla med banken om att förbättra villkoren, exempelvis via att omförhandla räntan och/eller få amorteringsfrihet. Miljöcertifiering ger rabatter på vissa lån, kan fastigheten miljöcertifieras?

Billaddare

Firman som administrerar laddarna är på väg i konkurs. Enligt plan skulle vi få 18-20 000 tillbaka, men vi har bara fått 2 000.

Styrelsen måste se över hur framtiden ser ut, hur tjänsten fungerar och om vi ska hitta en annan leverantör. Det gäller även eventuellt nya laddstolpar.

Elektricitet

Våra hus är väldigt högt säkrade, efter beslut från elkonsulten som gjorde beräkningarna inför byggnationen. Det gör att vi får en hög kostnad per kWh som vi faktureras.

Idag har vi rörligt avtal med med Karlskoga Energi & Miljö.

Styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att säkra ner huvudsäkringarna för att få ned kostnaden.

Stämman avslutad.


Vid protokollet

Peter Dahlbäck

Justeras



/Maria Lobell/



/Åke Edström/

Efter stämman följde allmän information och frågestund

Generellt behöver vi skapa ett enkelt regelverk där vi ser över hur vi hanterar större förändringar/arbeten. Innan något arbete utförs framförs det att föreningen ska tillåta tid och möjlighet för invändningar och vidare diskussion så att inga medlemmar känns överkörda av beslut.

Inglasning

Många har efterfrågat inglasning av balkongerna/uteplatserna. En första offert är på väg fram och när den finns framme kommer styrelsen att kalla samman till ett möte för att presentera ett förslag.

Fråga: Är balkongerna byggda för att hantera den vikt som tillkommer vid inglasning?

Svar: Ja, enligt Anders.

Fråga: Om vi gör förändringar genom till exempel inglasning innan tvåårsbesiktningen, vad är risken att upptäckta fel kan "skyllas" på inglasningen?

Svar: Anders enligt erfarenhet litar på att besiktningsman är rättvis och noga, och kommer skilja på det arbete som är en del av besiktningen och arbete som utförts senare.

Kodlås

Om intresse finns kommer styrelsen även att ta in offert på att utrusta ytterdörrarna med kodlås.

Övriga frågor

Fråga: Fortfarande många fel kvar för byggherren att åtgärda, när kommer det ske?

Svar: Anders misstänker att vissa fel kan ha försvunnit i överlämningen då han tillträdde i sin roll.

Förslag för att åtgärda:

Medlemmar skickar in en lista på alla de fel som fortfarande inte är åtgärdade för deras lägenhet och förråd. Listan skickas till service-adressen, service@webygg.se
Anders hjälper att ta fram en bruttolista till styrelsen på kvarvarande arbete så att styrelsen, Anders och WE alla har samma bild av vad som återstår
Bygget är garanterat för 5 år från byggherren. Maskinerna har 2 års garanti från tillverkaren.

Påpekas att lantmäteriet har bokfört att flera lägenheter i samma byggnad är samboende. Påverkade medlemmar måste ta kontakt med Skatteverket, vissa medlemmar har lyckats med ett telefonsamtal.

Fråga: När går nästa årsstämma enligt stadgarna?

Svar: Ska ske första halvan på året 2025. Februari ges som ett förslag. Enligt stadgar skulle den nuvarande stämman ske 6 månader efter inflytt, men styrelsen fick godkänt av medlemmarna att flytta fram stämman.

BRF Kloketen 1 i Karlskoga
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31
Period 2024-01-01 - 2024-11-04

Tillträdesbalans 2024-11-04

Per 2024-11-04 Kommentar:

TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	
1110 Byggnader	92 836 000
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-1 134 661
1130 Mark	4 479 000
Summa materiella anläggningstillgångar	96 180 339
	Läggs avskrivningen tillbaka: 97 315 000 kr enligt ekonomiska planen
Summa anläggningstillgångar	96 180 339
Omsättningstillgångar	
Kortfristiga fordringar	
1510 Kundfordringar	19 826
1511 Kundfordringar Eways elbilsladdning	14 048
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 146
Summa kortfristiga fordringar	40 020
Kassa och bank	
1930 Bankkonto Ulricehamns Sparbank gamla insatskontot	475 720
Summa kassa och bank	475 720
Summa omsättningstillgångar	515 740
Summa tillgångar	96 696 079
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	
Eget kapital	
2083 Medlemsinsatser	-65 740 000
2088 Fond för yttre underhåll	-101 200
2091 Balanserad vinst eller förtust	201 219
2099 Årets resultat	485 836
Summa eget kapital	-65 154 145
Långfristiga skulder	
2351 Lån Swedbank	-31 363 000
Summa långfristiga skulder	-31 363 000
Kortfristiga skulder	
2420 Förskott från medlem	-538
2440 Leverantörsskulder	-119 399
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	-25 511
2610 Utgående moms, 25 %	-33 485
Summa kortfristiga skulder	-178 933
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	-96 696 079

BRF Kloketen 1 i Karlskoga

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31 Tillträde 2024-11-04

Period 2024-01-01 - 2024-11-04

Per 2024-11-04 Kommentar:

RÖRELSENS INTÅKTER

Nettoomsättning

3020 Bostadsrätter	2 186 021
3022 EL-intäkter IMD 25% moms	117 233
3023 Övertåtelse- samt pantavgifter	14 616
3024 Eibilsaddare Eways AB 25%	13 907
3540 Påminnelseavgifter	840
3740 Öres- och kronutjämnning	-10

Summa nettoomsättning 2 332 607

SUMMA RÖRELSENS INTÅKTER

2 332 607

RÖRELSENS KOSTNADER

BRUTTOVINST

2 332 607

Övriga externa kostnader

5020 El för belysning	-230 432
5030 Värme	-203 566
5040 Vatten och avlopp	-68 328
5050 Laddtjänst Eways	-4 200
5060 Renhållning sophämtning	-26 634
5300 Elavläsning Infometric	-10 676
6310 Försäkring LF	-59 742
6530 Redovisningstjänster SBFF	-21 511
6531 Övriga förvaltningskostnader redovisning SBFF	-36 413
6570 Bankkostnader	-2 359
6590 Övriga externa tjänster	-2 500

Summa övriga externa kostnader -666 361

Avskrivningar

7821 Avskrivningar på byggnader	-1 031 510
---------------------------------	------------

Summa avskrivningar -1 031 510

RÖRELSERESULTAT

634 736

Finansiella poster

8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-1 120 572
----------------------------------------------	------------

Summa finansiella poster -1 120 572

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-485 836

SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 818 443

BERÄKNAT RESULTAT

-485 836