



Brf Loket 35-36

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Tid: torsdag 15 maj 2025, kl 18:30

Plats: [HOTEL ELITE PALACE](#), Sankt Eriksgatan 115

Dagordning för ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämmoordförande val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Tillsättande av valberedning
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 37 (Motionsrätt)
18. Aktuella åtgärder på / fastigheten
 - Presentation av nybyggd lägenhet.
 - Presentation av nya lokalytor i samband med uthyrning till nya hyresgäster.
 - Genomgång av redan beslutad underhållsplan.
19. Beslut avseende:
 - ombyggnation till lägenhet från tidigare lokal.
 - nya lokalytor.
 - eventuella förändringar i underhållsplanen.
20. Övriga frågor
22. Stämmans avslutande

1. **Stämmans öppnande**
Styrelseordförande hälsade medlemmarna välkomna och förklarade stämman öppnad.
2. **Val av stämмоordförande**
Stämman valde Eric Varhos till stämмоordförande.
3. **Godkännande av dagordningen**
Stämman godkände dagordningen.
4. **Anmälan av stämмоordförande och val av protokollförare**
Stämмоordförande anmälde Jonas Danielsson till protokollförare för stämman.
5. **Val av två justeringsmän och tillika rösträknare**
Amanda Norberg och Johannes Westlund valdes av stämman till justerare och tillika rösträknare.
6. **Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
Stämmans medlemmar bekräftade att stämman hade blivit stadgeenligt utlyst.
7. **Fastställande av röstlängd**
Stämman hade 15 deltagare närvarande, med 13 röster (2 via fullmakt).
8. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Eric V (EV) och Jonas D (JD) presenterade årsredovisningen och man kunde konstatera att resultatet efter avskrivningar (- 1 057 tkr) ligger 500 tkr bättre än beslutad budget från stämman 2024. Anledningen är att våra planerade renoveringskostnader inte förbrukats under året utan flyttas över till nästkommande år. EV presenterade budget för de 3 kommande åren samt hur vår belåning kommer att se ut över tid justerat för vår underhållsplan fram till 2032 och kan sammanfattas enligt följande.

Budget för 2025-2027:

På intäktsidan har en justering av årsavgifterna gjorts med 8 % per år. Huvudsaklig grund för höjningen är en markant ökning av driftskostnader för el, vatten samt fjärrvärme (ca. 289 tkr per år), en betydande del av kostnadsökningarna är fasta avgifter. Justering av årsavgifterna sker/planeras 2025-07-01, 2026-01-01 samt 2027-01-01. Styrelsen har valt att jobba med en 3 års-plan då föreningen har så omfattande aktiviteter kring lokaler samt åtaganden i underhållsplanen. Marknaden för uthyrning av lokaler antas att vara osäker ett tag framöver, även om föreningen lyckats väl med att hyra ut de lokaler som man hade tomställda så kan det fortfarande ske förändringar som medför minskade intäkter på lokalhyror. Styrelsen har därför tagit höjd för hyresförluster i 3 års-planen.

På kostnadssidan planeras fortsatt löpande reparationer som ska täcka sedvanligt underhåll av fastigheten. Kassaflödet från driften är starkt och kommer vara en bra reserv mot oförutsedda kostnader samt årliga amorteringar på föreningens lån.

Underhållsplan 2025-2032:

Under 2023 och 2024 investerade föreningen ca 9 300 tkr i att iordningställa delar av fasader, fönster, tak samt lokaler. För perioden 2025 till 2027 planeras iordningställande av resterande fönster på fastigheten (utfört och klart), samt avlopp

och stammar. Detta planeras att ske i etapper då det är ett relativt omfattande arbete. I budget för 2025–2027 redovisas planerade underhållskostnader på fastigheten per år. Finansieringen av dessa underhållskostnader sker delvis genom försäljning av den lägenhet föreningen idag håller på att färdigställa samt upptagande av nya lån. Se nedan lån i bank.

Lån i bank 2025-2032 samt nyckeltal:

Stämman har tidigare beslutat 2023 att föreningen ska eftersträva att lånen inte överstiger 12 000 tkr. Som det ser ut idag så kommer föreningen att hålla detta för perioden 2025-2032. Under en begränsad period under 2025 kommer dock föreningen ha något högre lån i samband med färdigställandet av den nya lägenheten. Lägenheten planeras att säljas på marknaden under 3e kvartalet 2025. När det är klart budgeteras lånen att vara 9 000 tkr (dvs. ca. 3 100 kr/m²) samt en kassa på 2 000 tkr.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Stämмоordförande föredrog revisorns berättelse som fastställdes av stämman.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade godkänna styrelsens förslag om resultatdisposition.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna enligt revisorns framställan.

13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Valberedningen föreslår att inget arvode utgår till styrelsen för 2025 utan vi har en gemensam träff med samtliga medlemmar i höst. Stämman beslutade godkänna förslaget.

Styrelsen föreslår att revisor ersätts mot löpande räkning. Stämman beslutade godkänna förslaget.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår att ordförande utses av stämman för ett år i taget och att styrelsen i övrigt konstituerar sig själv.

Valberedningen föreslår:

- Eric Varhos till ordförande styrelseledamot som sitter kvar ytterligare 1 år av sitt 2-årmandat.
- Jonas Danielsson (omval) som ordinarie styrelseledamot på 2 år.
- Johannes Westlund (nyval) som ordinarie styrelseledamot på 1 år.
- Richard Henriksson (nyval) som ordinarie styrelseledamot på 1 år.

Valberedningen föreslår Rose-Marie Danielsson (omval), Isaac Darling (Nyval), och Sara Norås (Nyval) som suppleant på 1 år.

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag av styrelsens sammansättning som består av 4 ledamöter varav 0 kvinnor och 4män. Utöver detta finns 2 kvinnliga suppleanter och 1 man.

15. Val av revisorer

Valberedningen föreslog att sittande revisor fortsätter.

Mikael Jennel, ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB.

Sandra Granholm, som revisorssuppleant.

Stämman beslutade att godkänna val av revisor och revisorssuppleant.

16. Val av valberedning

Stämman valde Amanda Norberg (sammankallande) och Elisabeth Teclemariam till valberedning.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37 §

Ingen motion hade inkommit från föreningens medlemmar.

18. Aktuella åtgärder på / fastigheten

Presentation av nybyggd lägenhet:

Byggnationen av lägenheten pågår och beräknas vara klar till 2025-06-30.

Ombyggnadskostnaden är budgeterad till 2 800-3 000 tkr, vilket är något högre än startbudget men det blev tillkommande kostnader på befintligt bjälklag som i stort sett fick bytas ut. Försäljningsprocessen påbörjas i maj och beräknas vara slutförd med tillträde för ny medlem under 3e kvartalet 2025. Fastighetsbyrån har fått uppdraget att sälja lägenheten.

Presentation av nya lokalytor i samband med uthyrning till nya hyresgäster:

Den fd. Bröllopsbutikens lokaler (Nr 6048) är uthyrd till galleri Hammar, som idag har sin verksamhet på Rörstrandsgatan. Uthyrningen inkluderar även den mindre lokalen som ligger vägg i vägg med 6048, vilket innebär att en dörröppning tillkommer mellan fastigheterna. Totalt kommer då hyresgästen att få tillgång till samtliga skyltfönster utmed sankt eriksgatan vilket kommer att ge ett lyft för fastigheten. Renovering och ombyggnadskostnad är beräknad till ca.800 tkr med tillträde aug-sep 2025.

Genomgång av redan beslutad underhållsplan:

EV presenterade underhållsplanen fram till 2032. De större renoveringar föreningen har i närtid är att se över avlopp och stammar, vilket beräknas utföras i etapper.

Utöver den information som lämnas i punkten 8 redovisades att föreningens lån inte kommer att överstiga 12 mkr utan fluktuera mellan 10-12 mkr. Detta bygger förstås på att underhållskostnaderna inte blir markant dyrare.

19. Beslut avseende:

Presentation av nybyggd lägenhet:

Beslut: Stämman tog del av informationen och godkände den samma.

Presentation av nya lokalytor i samband med uthyrning till nya hyresgäster:

Beslut: Stämman tog del av informationen och godkände densamma.

Genomgång av redan beslutad underhållsplan:

Beslut: Stämman antog uppdaterad underhållsplan tillsammans med budgeterad 3 årsplan (se punkt 8) och som ska redovisas med separat punkt i protokollet vid framtida stämmor.

20. Övriga frågor:

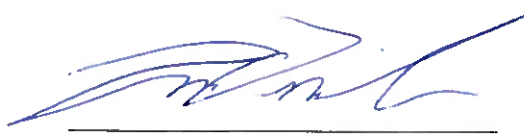
21. Stämmans avslutande

Då inga fler övriga frågor fanns förklarade Eric Varhos stämman avslutad.

Vid protokollet 2025-05-15

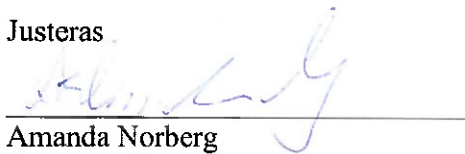


Eric Varhos
Stämмоordförande

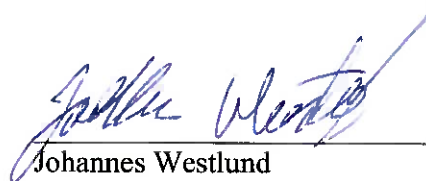


Jonas Danielsson
Sekreterare

Justeras



Amanda Norberg



Johannes Westlund

Objekt KV Loket 35-36	2025	2026	2027
-----------------------	------	------	------

BUDGET 2025-2027

	Budget	Budget	Budget
Årsavgifter	1 184,5	1 279,3	1 381,6
Hysesintäkt lgh 2033	74,4	74,4	74,4
Hysesintäkt lokaler moms	1 796,3	1 796,3	1 796,3
Hysesförluster	- 336,0	- 336,0	- 250,0
TV-avgift	94,8	94,8	94,8
Övriga intäkter	230,0	-	-
Överlåtelseavgifter	5,0	35,0	35,0
S:a intäkter	3 049,0	2 943,8	3 132,1
Fastighetsskötsel snö gård	- 150,0	- 154,5	- 159,1
Hisstillsyn	- 8,0	- 8,2	- 8,5
Snöröjning	- 20,0	- 20,6	- 21,2
Elavgifter för belysning	- 90,0	- 92,7	- 95,5
Fjärrvärme	- 654,0	- 673,6	- 693,8
Vatten (avläst varje år)	- 111,0	- 114,3	- 117,8
Städning	- 65,0	- 67,0	- 69,0
Hushållssopor	- 70,0	- 72,1	- 96,5
Grovsopor	- 20,0	- 4,0	- 4,1
Löpande reparationer	- 400,0	- 300,0	- 300,0
Reparationer hiss	- 10,0	- 10,3	- 10,6
Övr fastighetskostnader	- 20,0	- 20,6	- 21,2
Fastighetsavgift/skatt	- 202,0	- 208,1	- 214,3
Försäkring	- 76,0	- 78,3	- 80,6
Kabel-TV o. bredband	- 87,1	- 89,7	- 92,4
Summa fastighetskostnader	- 1 983,1	- 1 906,0	- 1 976,5
Ekonomisk förvaltning	- 81,0	- 83,4	- 85,9
Revision	- 26,0	- 26,8	- 27,6
Övr förvaltningskostnader	- 30,0	- 30,9	- 31,8
Bankavgifter	- 3,0	- 3,1	- 3,2
Advokatkostnader	- 20,0	- 20,6	- 21,2
Summa förvaltningskostnder	- 160,0	- 164,8	- 169,7
Driftsresultat	905,9	873,0	985,9
Ränteintäkter bank	15,0	15,0	15,0
Skattefria ränteintäkter	-	-	-
Räntekostnad lån	- 320,0	- 368,0	- 368,0
Räntekost f kortfr skulder	-	-	-
S:a finansiella kostnader/ skatt	- 305,0	- 353,0	- 353,0
Kassaflöde från drift	600,9	520,0	632,9
Underhållskostnader			
Underhållskostnader fastighet.	- 3 575,0	- 2 250,0	- 3 000,0
Underhållskostnader lokaler	- 710,0	- 50,0	- 50,0
S:a Underhållskostnader.	- 4 285,0	- 2 300,0	- 3 050,0
Resultat före avskrivn	- 3 684,1	- 1 780,0	- 2 417,1
Avskrivningar.			
Avskrivning byggnad	- 448,0	- 448,0	- 448,0
Avskrivning byggnadsinv	-	-	-
Redovisat resultat	- 4 132,1	- 2 228,0	- 2 865,1

Objekt KV Locket 35-36	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa	Kommentar
------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-----------

UNDERHÅLLSPLAN

Sankt Eriksgatan 72-74 gatufasader, tak mm.

[illegible]

Underhållsplan 2025-2032

[illegible]