

## **Kallelse till Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Nyboda 1 (769624-2622)**

**Datum: Måndagen den 13 maj 2024**

**Tid: Kl 18.00**

**Plats: Solna Folkets hus, Rum 9**

FÖRSLAG TILL DAGORDNING (se § 15 i 2018 års stadgar)

- Öppnande av stämman och godkännande av dagordningen.
- Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Godkännande av röstlängden (*en röst per bostadsrätt*)
- Val av två justerare tillika rösträknare
- Beslut om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- Styrelsens årsredovisning
- Revisionsberättelsen
- Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- Beslut om resultatdispositionen
- Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
- Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
- Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- Val av valberedning
- Beslut om styrelsepropositioner och medlemsmotioner samt övriga ärenden som skall tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
- Avslutande av stämman
- Information/underrättelser från styrelsen

Solna den 27 april 2024

Styrelsen för Brf Nyboda 1

## **Deltagande i årsmötet**

Om Du inte har möjlighet att närvara fysiskt på årsstämman men ändå vill delta via ombud och rösta, använd bifogad fullmakt. Föreningsstadgan har särskilda regler för vem som får vara ditt ombud (§ 18).

### ***Bifogas kallelsen:***

- 1) *Fullmaktsblankett*
- 2) *Årsberättelsen*
- 3) *Sammanfattande trivsel- och boenderegler*
- 4) *Styrelseförslag (propositioner)*
- 5) *Styrelseunderrättelser (motioner och annan information)*

### **Medlemsmotioner:**

Det noteras att styrelsen förlängde den stadgebestämda motionstiden till den 28 februari 2024. Två motioner från medlemmar finns att behandla av 2024 års föreningsstämma.

1. Ett förslag gällande styrelsens framtida rekrytering, funktion och engagemang.
2. Ett annat förslag gällde optimerad cykelförvaring i de två cykelförråden med hjälp av hängare/fack eller dylikt på framsidan av huset då dessa alltid är fulla.

### **Styrelsepropositioner:**

Inga för närvarande.

## Underrättelser från styrelsen

### **Information om föreningens underhållsprojekt**

Nyboda 1 beslutade Styrelsen i september 2021 att driva kommande underhållsarbeten under fyra huvudprojekt som innefattar:

1. Takprojektet -**Detta projekt har genomförts under 2022.**
2. Stamprojektet - byte och reparation av de vågräta avloppsstammarna i källarplanen för spillvattnet. **Detta projekt har genomförts under 2022.**
3. Stomprojektet - Åtgärder för förbättringar av husets grund, socklar och fasader på markplanet.
4. Markprojektet – Prioriterat det tekniska som vattenavledning runt huset socklar och belysningspollare. **Denna del av projektet har delvis genomförts under första delen av 2023 däremot har den förskönande delen av markprojektet skjutits upp på grund av det förändrade ekonomiska läge och kommer först utföras när ekonomin har stabiliserats.**

Styrelsen har inte tecknat något löpande avtal med en fastighetsteknisk förvaltare, varför Styrelsen vid behov anlitar specialinriktade konsulter vid drivandet av huvudprojekten.

## Information om föreningens ekonomi

1. Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna från den 1 april 2024. Orsaken till höjningen var de kommande årens förändrade kostnadsbild, där huvudsakligen det drastiskt förändrade ränteläget drivit upp föreningens kostnader. Styrelsen bedömning är att avgiftshöjningen är tillräcklig för att täcka behoven de kommande tre åren. Styrelsens prognos grundar sig i Riksbankens prognos för räntan samt att inflationen avtagit och nu ligger nära Riksbankens mål.
2. Föreningens lån om ca 59 miljoner har tidigare varit bundna på långa avtalstider med låg ränta. I september 2024 kommer det sista stora lånet med låg ränta att löpa ut. Föreningens räntekostnader förväntas öka under 2024 för att under 2025 nå toppen och sedan sjunka tillbaka under 2026.

|                           | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Räntekostnad per år (tkr) | 421  | 662  | 1861 | 2118 | 2235 | 2048 |

3. Under lång tid har styrelsen arbetat aktivt med att sänka föreningens kostnader. Senast i raden av kostnadsbesparingar är bland annat bytet av fastighetsskötare och byte av avtal för TV och Bredband.
4. Med en inflation runt 2 % förväntas de operativa och administrativa löpande kostnaderna att följa inflationen, denna kostnadsökning kommer täckas upp av indexeringen av hyresavtalen till hyresgäster.
5. Föreningen har en god och stabil kassa. Höjningen av medlemsavgifterna säkrar ett stabilt kassaflöde under de kommande åren och täcker de ökade utgifterna. Under de kommande månaderna förväntas kassan att öka något för att sedan minska under 2025 då räntekostnaderna är som störst. Under 2026 förväntas kassaflödet åter vara något positivt.

## FULLMAKT

till

Ombud att föra min talan och utöva min rösträtt på föreningsstämman i Brf Nyboda 1 under måndagen den 13 maj 2024.

Medlemmens namn:

---

Adress:

Nybodagatan ....., lgh ....., 171 42 Solna

---

Lägenhetsnummer: 10..... (Här avses Brf:s lägenhetsnummer)

Jag kan inte gå på föreningsstämman och ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Ombudet namn:

---

Ombudets behörighetsrelation:

---

Solna den ..... 2024

---

Ort och datum för undertecknande av denna fullmakt

---

Underskrift av medlemmen som utfärdat fullmakten

**2018 års Stadgar för Brf Nyboda 1, § 18, om medlems röst via ombud**

En medlems rätt vid föreningsstämma skall utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ett ombud skall visa upp en skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller under högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. Biträde har yttranderätt men inte rösträtt.

För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Ombudet skall alltså förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och lämnas till rösträkarna/ motsvarande vid ankomsten till årsmötet. Notera att ett ombud kan endast representera **en** frånvarande medlem.