



Protokoll fört vid extra föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Guldsmeden, Sundsvall

Datum: 2024-05-13 kl. 18.30- 20.30
Plats: Clarion Hotell, Skeppargatan, Sundsvall
Närvarande Enligt upprättad närvarolista

§ 1 Mötets öppnande och upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.

Föreningens ordförande Anders Göransson hälsar de närvarande välkomna och förklarar extra föreningsstämman öppnad. Förteckning över närvarande medlemmar upprättas vid deltagarnas ankomst till lokalen.

§ 2 Val av ordförande vid stämman.

Beslutas att

Välja Kaj Enheim som ordförande vid stämman.

§ 3 Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman.

Ordföranden väljer Anitha Magnusson som sekreterare vid stämman.

Beslutas att Välja Anitha Magnusson som sekreterare vid stämman.

§ 4 Fastställande av dagordningen.

Dagordningen fastställs.

Beslutas att Godkänna den föreslagna dagordningen

§ 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.

Staffan Nilsson, Storgatan 54 A och Volgan Byström, Storgatan 56 A, föreslås som justeringsmän och rösträknare.

Beslutas att Välja Staffan Nilsson och Volgan Byström till justerare och rösträknare.

§ 6 Fråga om kallelse till stämman skett på behörigt sätt.

Redogörs för kallelseförfarandet. Advokaterna Pargeus och Karström meddelar att inte fått kallelse.

**Beslutas
att**

Kallelseförfarandet godkänns.

am
ve
BE

§ 7

a)

Fasad- och ventilationsprojektet

I bilaga till kallelsen beskrivs projektets aktuella status och underlag för fortsatt arbete i projektet.

Sedan föregående information då kostnadsbilden ansågs oacceptabelt hög för föreningen har styrelsen fortsatt att, tillsammans med konsulter, arbeta med kostnadsöversyn och utredningar.

Detta har omfattat följande områden:

- Utredning av invändig dragning av både till- och frånluft
- Kostnadsbesparingar och minskad omfattning av projektet
- Utredning med banker om finansiering av projektet
- Upprättande av 10-årsbudget

Martin Lagerlind, ML Bygg & Design beskriver och svarar på frågor om projektet:

- Steg 1, nytt bygglov ska sökas, 3-4 års byggtid
- Nya fläktrum på taken
- Tilluft till alla lägenheter
- Ventilation med värmeåtervinning
- Byte av fönster
- Projektet kommer att innebära en energibesparing på ca 60%

Frågor och svar

Hur ska fasaderna se ut? hur djupt nya fönster

- Fasadskivor färg ej bestämt, isolering + skiva, ca 20-25 cm

När ska bygget börja?

- Till hösten 2024, 1 eller två hus parallellt.

Fönsterstorlek? Som idag,

Finns det möjlighet att fatta detaljbeslut före byggstart?

Beroende på fråga. Svårt att svara på i dagsläget

Önskemål att utreda balkongfrågan, risk för "mörka balkonger", som ligger djupare i fasaden, går det att flytta ut inglasningen?

Utred balkongtillägg för att bygga ut befintliga balkonger, att bekostas av dem som har balkonger.

b)

Finansiering

Sten Fannberg, är anlitad för att arbeta med finansieringen av projektet.

Totalkostnad 190 Mkr, varav 143 Mkr utgör entreprenadkostnad och resten byggherrekostnader.

Kontakt togs med sex banker, varav fyra visade intresse initialt. Två av dessa lämnade offert på projektet, nämligen Handelsbanken och Nordea. Företrädare för dessa båda banker bjöds in för att ges möjlighet för såväl dem som oss att ställa frågor. Offerterna är jämförda och kontakter med intervjuer har genomförts.

am
VB
SH

**§ 7
forts.**

Vid jämförelse bankerna emellan bedömdes offerten från Handelsbanken medföra bättre villkor för föreningen. Dit hör bl.a. kortare beslutsvägar i och med att Handelsbanken, till skillnad från Nordea, har representation för lån till bostadsrättsföreningar i Sundsvall, amorteringsfrihet under byggtiden och lägre räntesats på lånen. Om föreningen uppfyller kraven för att få energiklass A eller B kommer det också att innebära 0.10 procent lägre räntesats. Dessutom erbjuder föreningen att få lösa ett tidigare lån i banken på ca 1,5 Mkr i förtid utan extra kostnader. Offerten innebär att checkkredit tillämpas under byggtiden av ett hus. När huset är klart görs krediten om till ett lån och samma förfarande görs för hus två osv.

c)**Ekonomisk plan**

Fredrik Näslund, Contrado AB redovisar en flerårs budget för projektet med planerade höjningar av årsavgifter och hyror enligt bilaga.

2024	5 %
2025	7 %
2026	7 %
2027	5 %
2028	5 %
2029	4 %
2030	3 %

Alla medlemmar kommer att få samma höjningar under projektet.

d)**Beslut angående fasad- och ventilationsprojekt**

Styrelsen föreslår stämman att projektet genomförs enligt nedan:

- Invändig dragning av frånluft i befintliga kanaler och att ny tilluft tillförs med nya kanaler i fasad
- Tilläggsisolering och ny fasadbeklädnad utföres
- Nya fönster monteras
- Nya fläktrum med återvinning utförs på taken

**Beslutas
att**

**Föreningsstämman beslutar enhälligt:
att genomföra projektet enligt styrelsens förslag och med
beaktande av inkomna synpunkter**

am
VB
AG
SN

§ 8

Mötets avslutande



Ordförande Kaj Enheim tackar deltagarna för visat intresse och förklarar den extra föreningsstämman för avslutad.

Sundsvall den 13 maj 2024

Vid protokollet:

	
_____ Anitha Magnusson Sekreterare	_____ Kaj Enheim Ordförande

Justeras:

	
_____ Staffan Nilsson	_____ Volgan Byström

PROTOKOLLSBILAGOR

Deltagarförteckning vid ordinarie föreningsstämma för
Brf. Guldsmeden 2024-05-13

Flerårsbudget

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	
BRF GULDSMEDEN													
1	Mied Fönster												
3	prognos												
4	INTÄKTER												
5	Höjning årsavgifter	0,00%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
6	Höjning lokaler	0,00%	14 033 600	14 735 280	15 766 750	17 173 943	18 599 640	19 343 626	19 923 935	20 322 413	20 728 862	21 143 439	21 566 308
7	Årsavgifter bostadsrätter/lokaler		1 645 700	1 727 985	1 848 944	2 077 289	2 181 153	2 268 399	2 336 451	2 383 180	2 430 844	2 479 461	2 529 050
8	Hyror lokaler		1 695 500	1 729 410	1 763 998	1 835 264	1 871 969	1 909 408	1 947 597	1 986 548	2 026 279	2 065 805	2 108 141
9	Övriga intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Bidrag solceller		17 374 800	18 192 675	19 379 692	21 626 495	22 652 762	23 521 433	24 207 982	24 692 142	25 185 985	25 689 705	26 203 499
11	Summa intäkter		11 954 100	16 206 100	12 552 558	14 016 605	15 692 833	17 123 836	18 759 709	19 013 049	19 535 031	19 803 878	20 078 101
12	KOSTNADER												
13	Periodiskt underdäll		276 000	4 000 000	0	250 000	250 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
14	Investeringsförbättring		0	1 700 000	47 500 000	47 500 000	47 500 000	0	0	0	0	0	0
15	Driftkostnader		10 195 600	10 666 700	10 880 034	11 319 587	11 545 979	11 776 899	12 012 437	12 252 685	12 497 739	12 747 694	13 002 648
16	Energibesparing		760 300	806 200	822 324	838 770	855 546	890 110	907 912	926 070	944 552	963 484	982 753
17	Övriga kostnader		172 000	183 000	300 000	300 000	300 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
18	Personalkostnader		550 200	550 200	550 200	1 780 200	2 967 700	4 155 200	5 342 700	5 342 700	5 342 700	5 342 700	5 342 700
19	Avskrivningar		0	0	0	1 187 500	1 187 500	1 187 500	0	0	0	0	0
20	Tillkommande avskr		11 954 100	16 206 100	12 552 558	14 016 605	15 692 833	17 123 836	18 759 709	19 013 049	19 535 031	19 803 878	20 078 101
21	Summa kostnader		-40 000	-10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	FINANSIELLA PÖSTER												
23	Räntintäkter		75 000	84 358	1 169 748	3 753 448	5 268 398	6 153 198	6 117 749	6 082 299	6 046 849	6 011 399	5 975 949
24	Summa finansiella poster		35 000	74 358	1 169 748	3 753 448	5 268 398	6 153 198	6 117 749	6 082 299	6 046 849	6 011 399	5 975 949
25	RESULTAT		5 385 700	1 912 217	5 657 385	2 878 017	665 264	-1 253 672	-922 815	-661 612	-395 895	-125 572	149 449
26	Likvida medel vid årets början		16 219 497 kr	21 314 065 kr	20 313 150 kr	26 352 403 kr	30 842 288 kr	34 306 920 kr	36 940 116 kr	39 773 010 kr	43 074 563 kr	46 637 319 kr	54 564 588 kr
27	PENGAR IN		17 374 800	18 192 675	19 379 692	20 648 070	21 626 495	23 521 433	24 207 982	24 692 142	25 185 985	25 689 705	26 203 499
28	Rörelsens intäkter		-40 000	-10 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29	Finansiella intäkter		17 334 800	18 182 675	19 379 692	20 648 070	21 626 495	23 521 433	24 207 982	24 692 142	25 185 985	25 689 705	26 203 499
30	PENGAR UT		-11 403 900	-15 655 900	-12 002 358	-12 725 133	-12 968 636	-13 417 009	-13 670 349	-13 928 756	-14 192 331	-14 461 178	-14 735 401
31	Rörelsens kostnader exkl avskr		-75 000	-84 358	-1 169 748	-3 753 448	-5 268 398	-6 153 198	-6 117 749	-6 082 299	-6 046 849	-6 011 399	-5 975 949
32	Finansiella kostnader		0	-1 700 000	-47 500 000	-47 500 000	-47 500 000	0	0	0	0	0	0
33	Värdehöjande investeringar		-761 332	-1 743 332	-1 688 332	-1 688 332	-1 688 332	-1 118 332	-1 118 332	-1 118 332	-1 118 332	-1 118 332	-1 118 332
34	Minskning av förenings lån		-12 240 232	-19 183 590	-60 840 438	-63 658 186	-65 663 864	-67 519 566	-20 906 429	-21 129 386	-21 357 511	-21 590 908	-21 829 682
35	Hytt lån		0	0	47 500 000	47 500 000	47 500 000	0	0	0	0	0	0
36	Likvida medel vid årets slut		21 314 065 kr	20 313 150 kr	26 352 403 kr	30 842 288 kr	34 306 920 kr	36 940 116 kr	39 773 010 kr	43 074 563 kr	46 637 319 kr	50 465 792 kr	58 938 405 kr