



## Kallelse till ordinarie stämma i Brf Smålänningen 3 16:e juni 2021.

Styrelsen har beslutat, med hänsyn till den pågående pandemin, att årsstämman genomförs med **poströstning**. Samtliga handlingar kommer att delas ut till samtliga medlemmar inom kort. Handlingarna kommer även att finnas tillgängliga på hemsidan. Poströstningen kommer att gå till enligt följande:

Medlemmarna kommer att få samtliga handlingar utdelade.

Har du frågor rörande årsberättelsen kan du som medlem senast 10 dagar (6 juni) innan stämman lämna en skriftlig begäran om upplysningar. Du kan lämna din begäran via brev som lämnas i vår brevlåda eller via e-post: [brfsmalanningen3@gmail.com](mailto:brfsmalanningen3@gmail.com).

5 dagar innan stämman kommer du som begärt svar få svar via e-post samt att svaret publiceras på föreningens hemsida, [www.brfsmalanningen3.se](http://www.brfsmalanningen3.se).

Poströstningsblanketten ska lämnas in **senast tisdagen den 15 juni** i föreningens brevlåda på Holbergsgatan 20 NB eller via e-post [brfsmalanningen3@gmail.com](mailto:brfsmalanningen3@gmail.com). OBS! Kom ihåg att skriva under blanketten – annars blir den ogiltig. Detta gäller även dig som lämnar in via e-post; skriv under och skanna in (det går bra med fotografi på blanketten).

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller förlust/resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Fråga om arvoden till styrelsen och revisor
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Propositioner från Styrelsen – inga
19. Motioner från medlemmar - inga

## 20. Stämmans avslut

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst per bostadsrätt. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem äger flera lägenheter har medlemmen totalt endast en röst (inte en för varje lägenhet). Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

## **Välkomna att delta i årsstämman via poströstning!**

*Styrelsen*

## **Kommentar om punkterna för årsstämman**

Detta dokument ger en beskrivning av de olika punkterna på dagordningen. Punkterna på dagordningen är de som regleras enligt våra stadgar, och som vi brukar ha på en fysisk stämma.

### **1. Öppnande**

Inget beslut fattas av stämman

### **2. Val av stämмоordförande**

Ola Schneider är föreslagen. Ola är den stämмоordförande vi brukar ha och han har god kännedom om vår förening.

### **3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Stämmans ordförande anmäler protokollförare. Inget beslut fattas av stämman. (Här väljer stämмоordföranden vem som för protokollet.)

### **4. Godkännande av dagordningen**

På en fysisk stämma händer det att ärenden på dagordningen flyttas i syfte att diskutera dem samlat. På en poströstning är detta mer av ett formaliakrav.

### **5. Val av två justerare tillika rösträknare**

Justerarna har till uppgift att kontrollera att protokollet från stämman är korrekt, och som rösträknare räknar man rösterna.

### **6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**

Enligt våra stadgar ska årsstämma utlysas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelsen ska tydligt ange de ärenden som förekommer på stämman.

### **7. Fastställande av röstlängd**

Vid en fysiskt stämma fastställs röstlängd av de som är deltagande på stämman och av eventuella ombud. På en poströstning är detta mer av ett formaliakrav. Vår ekonomiska förvaltare Nabo för register över vår röstlängd, och röstlängden uppdateras kontinuerligt i och med att nya medlemmar inträder i föreningen.

### **8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Inget beslut fattas av stämman.

Föredragning: Årsredovisningen är främst ett extern dokument som bl.a. syftar till att ge externa aktörer som leverantörer och bostadsköpare information om föreningen och dess ekonomi.

Den första delen av årsredovisningen är förvaltningsberättelsen, där styrelsen beskriver verksamheten och det gångna året. Denna del kompletterar även övriga delar, då den ger mer information om föreningens ekonomiska ställning och bl.a. information om de medlemsförmåner som finns. Vår föreningen har en lite mer utförlig förvaltningsberättelse än många andra föreningar, vilket vi tror är ett bra sätt att ge en bra bild av föreningen och även göra vår förening attraktiv för framtida bostadsköpare.

Föreningens goda ekonomiska ställning syns bl.a. på att vi har en hög soliditet och låga lånekostnader, och att vi har ett stort värde i form av hyresrätter som är en s.k. dold tillgång. Det är också viktigt att beskriva att vi utför reparationer och underhåll efter en underhållsplan.

Ser vi till årets årsredovisning så är det av vikt att kommentera förslag till resultatdisposition och resultatredovisningen. Förslag till resultatdisposition är en punkt till årsstämman. Förslag till

resultatdisposition är enligt vad som regleras av våra stadgar, och är en omfördelning av medel inom eget kapital (i balansräkningen). Detta visar att medel sätts av till framtida underhåll.

I balansräkningen finns också ”avsättning” vilket visar hur mycket som är kvar av den avsättning till planerat underhåll som gjordes vid föreningens bildande. En del av avsättningen har därför använts för att bekosta även årets planerade underhåll. Vad avsättningen har använts till redovisas i en egen tabell i förvaltningsberättelsen.

Resultatredovisningen visar att årets resultat är positivt, dvs. en vinst. Målet är att våra intäkter ska täcka våra kostnader för drift och reparationer, samt ge upphov till en vinst som sätts av till framtida underhåll.

Ser vi till årets resultat i resultaträkningen är intäkterna i stor sett oförändrade. Våra intäkter är främst beroende av våra månadsavgifter, vilka har varit oförändrade sedan flera år. Våra kostnaderna ökar däremot varje år med cirka en till två procent, då leverantörerna har inskrivit i sin avtal att kostnaderna ska uppräknas med inflationen. Därutöver påverkas även resultatet av de specifika kostnader för året, t.ex. för reparationer. År 2020 har varit ett aktivt år med mycket reparationer, samtidigt som det under jämförelseåret 2019 utfördes relativt lite reparationer och underhåll.

Årets ökade kostnader återfinns främst avseende: Fastighetsskötsel (Not 3), Trädgårdsarbetet (not 3), Reparationer (not 4) och Konsultkostnader (not 8). Fastighetsskötsel innefattar löpande underhåll som t.ex. diverse reparationer och underhåll, och består bl.a. av målning, byte av lampor, fel på entrédörrar osv. Här ingår även fastighetsskötsel av hyreslägenheter. Kostnaderna för trädgårdsarbete ökade framförallt p.g.a. omplantering av rabatter och buskage.

Reparationer innefattar bl.a. reparationer i tvättstugorna på 40 tkr (tusen kronor), och kostnader på 100 tkr p.g.a. en vattenskada på Sigrid Undsets gata 24 (Denna vattenskadans täcks dock ej av vår försäkring). Kostnaderna för reparationer uppgick till 417 tkr, vilket kan jämföras med år 2019 och 2018 då de uppgick till 46 respektive 286 tkr.

Konsultkostnaderna består av mäklaravgifter för försäljning av två hyreslägenheter, samt ett konsultarvode för hjälp med att förhandla ner vår ränta på bostadslånen. Mäklaravgifterna avser en försäljning under 2020 och en under 2019. Det bör dock noteras att mäklaravgifterna belastar resultatet i resultaträkningen, samtidigt som intäkten från försäljningen inte återfinns i resultaträkningen utan i balansräkningen.

Kostnaderna för bredband och kabel-TV skiljer sig från föregående år. Detta beror på att dessa kostnader har bokförts på ett annat sätt tidigare, samtidigt som den totala kostnaden för bredband och kabel-TV dock är i stort oförändrad. Den nuvarande redovisningen ger en mer rättvis bild av kostnaderna för bredband respektive kabel-TV. Kostnader för bredband via ComHem kostar 292 tkr, vilket innebär cirka 155 kr per månad för ett hushåll.

Det finns dock också kostnader som har minskat. Bland de kostnader som har minskat återfinns minskade kostnader för snöskottning och för fjärrvärme, p.g.a. en mild vinter.

Framöver förväntar vi oss att driftskostnaderna fortsätter att öka i takt med inflationen. Vi förväntar oss dock lägre kostnader för trädgårdsarbete, och vi hoppas även undvika kostnader för vattenskador och andra skador som t.ex. klotter. Här kan vi alla hjälpas åt att vara aktsamma om våra gemensamma ytor, samt att vara uppmärksamma och felanmäla skador i tid för att undvika onödiga kostnader.

## **9. Föredragning av revisorns berättelse**

Inget beslut fattas av stämman.

Revisorns uttalande finns att läsa i slutet av årsredovisningen. Revisorn har granskat årsredovisningen och tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen. Revisorn tillstyrker även att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## **10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Se föredragning under punkt 8 ovan.

Här finns röstningsalternativen ”ja”, ”nej” och ”bordlägg”. Alternativet ”bordlägg” innebär att man röstar för att frågan bordläggs till en stämma som antingen är en fysisk stämma eller digital stämma i kombination med poströstning. (Om stämman röstar för att punkterna 10, 11 och 12 ska bordläggas, ska den fortsatta stämman hållas tidigast fyra veckor och senast åtta veckor efter beslutet.)

## **11. Beslut om resultatdisposition**

Se föredragning under punkt 8 ovan. Avsättning till yttre fond är enligt stadgarna.

## **12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen**

Att bevilja ansvarsfrihet innebär att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och man avstår från att ställa skadestånd mot styrelsen. För mer information se t.ex. Ansvarsfrihet - vad innebär det? | Bostadsrätterna (bostadsratterna.se)

## **13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Styrelsen föreslår till stämman att arvodet till styrelsen ska vara oförändrat, 1000 kr/lägenhet. Revisor ersätts för utfört arbete mot faktura. Detta är samma nivåer som tidigare år.

## **14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter**

Förslaget till antal ledamöter och suppleanter är valberedningens förslag. Valberedningen är oberoende gentemot styrelsen.

Förslag till antal ledamöter och suppleanter presenteras på poströstningsblanketten.

## **15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Förslaget till ledamöter och suppleanter är valberedningens förslag. Valberedningen är oberoende gentemot styrelsen.

Förslag till styrelseledamöter presenteras på poströstningsblanketten, och i en bilaga.

## **16. Val av revisorer och revisorssuppleant**

Följande personer är föreslagna att väljas som revisorer och revisorssuppleanter:  
Claudio Henriksson, Stromson Revision, ordinarie revisor.

Claudio har varit föreningens revisor i flera år och har en god kännedom om föreningen.

## **17. Val av valberedning**

Förslag till ny valberedning är valberedningens förslag.

Förslag till valberedning presenteras på poströstningsblanketten, och i en bilaga.

**18. Propositioner från styrelsen – inga**

**19. Motioner från medlemmar – inga**

**19. Avslutande**

Inget beslut fattas av stämman.