

## Kallelse till Årsstämma i Brf Hamnkranen

Härmed kallas medlemmarna i Brf. Hamnkranen till ordinarie föreningsstämma.

### När

Onsdag 11 maj kl.18.00.

### Var

Restaurang Eatery, Lumaparksvägen 7, Hammarby Sjöstad.

### Anmälan

Ingen föranmälan krävs

### Övrigt

I samband med stämman bjuder föreningen på lättare förtäring samt lämplig dryck.

Innan ordinarie förhandlingar kommer representant från Region Stockholm att informera om aktuella arbeten gällande nya tunnelbanan.

Efter stämmans avslutande finns möjlighet för frågor till styrelsen

### Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare
6. Fråga om stämman har blivit behörigt 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. Beslut om fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, valberedning och revisorer nästkommande år
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende, Bilaga 3 och 4
  - a. Genomförandet av byte till lämpligt porttelefonsystem samt elektronisk inpassering.
  - b. Proposition gällande gemensamt el abonnemang,
  - c. Motion gällande upprättande av finansiell plan
18. Avslutande

## Bilaga 1

### Förslag till arvoden åt styrelsemedlemmar, valberedning och revisor

#### Styrelsemedlemmar inklusive suppleanter

- Aktuellt prisbasbelopp år 2022 är 48 300 SEK

**Förslag:** att det årliga styrelsearvodet anpassas till marknaden samt arbetsbelastningen och fastställs till 4 prisbasbelopp (*193 200 SEK i 2022 års nivå*). Uppdras åt styrelsen att internt fördela beloppet,

#### Valberedning

**Förslag:** 2500 SEK per medlem i valberedningen

#### Revisor

**Förslag:** Ersättning enligt löpande räkning dock högst 30 000 SEK plus moms.

## Bilaga 2

**Valberedningens förslag för BRF Hamnkranen årsstämma 2022****Ordinarie:**

Magnus Hagberg	2 år (2/2)	kvarstår ordinarie
Bengt Johansson	1 år (1/1)	omval ordinarie
Loni Hällefors	2 år (2/2)	kvarstår ordinarie
Christina Adelby	2 år (1/2)	omval ordinarie
Bo Björklund	2 år (1/2)	omval ordinarie

**Suppleanter:**

Yuan Chen Qian	1 år (1/1)	omval suppleant
Marianne Eriksson	1 år (1/1)	omval suppleant
Anna Elverheim	2 år (1/2)	nyval suppleant

**Valberedning:**

Tuula Kareketo	1 år (1/1) omval, (sammankallande)
Anders Dahlsköld	1 år (1/1) omval

**Revisorer:**

Fredrik Åborg, MT Revision	1 år omval ordinarie
Robert Malmer, MT Revision	1 år, omval suppleant

## Bilaga 3

**Uppföljning av beslut vid årsstämman 2020 och 2021 samt proposition från styrelsen**

- **Beslut 2020:** Styrelsen får i uppdrag att undersöka alternativa lösningar som ersätter nuvarande system med portkoder samt att styrelsen får i uppdrag att genomföra byte till lämpligt porttelefonsystem.

**Kommentar:** Vi har tittat på modernare lösningar av porttelefonen och behöver se över alternativ som fungerar ihop med grannfastigheterna då vi har gemensamma ingångar till exempelvis garaget. **Ett utbyte beräknas ske under 2022**

- **Beslut 2020:** Styrelsen får i uppdrag att hitta lämplig lösning för elektronisk inpassering samt installera kameror i återvinningsrummet.

**Kommentar:** Kamera är installerad i återvinningsrummet. Elektronisk inpassering kan införas i samband med planerat utbyte av inpasseringssystem i fastigheten.

- **Proposition gällande gemensamt elabonnemang**

**Beslut (2020)** att föreningen står för investeringskostnaden (450 tkr) för att byta elmätare för samtliga lägenheter samt att styrelsen upprättar en plan för genomförandet av gemensamt elabonnemang.

**Kommentar 2021:** Genomförandet av gemensamt elabonnemang har blivit förskjutet på grund av Covid 19 då elmätarbytet medför ett strömavbrott på upp till fem timmar vilket är olämpligt när många arbetar hemifrån. Planen är nu att det ska genomföras innan halvårsskiftet 2021.

**Kommentar 2022:** Gemensam el innebär att lägenhetsinnehavarnas elabonnemang ersätts av ett abonnemang tecknat av Brf Hamnkranen som också tecknar elhandelsavtal.

**Fördelar:** Lägre abonnemangskostnad  
Bättre förhandlingsläge beträffande elhandelspris

**Nackdelar:** Byte av mätare innebär en stor investeringskostnad ca 450 tkr  
Alla externa hyresgäster är inte intresserade av att ansluta. Ny kabeldragning krävs.  
Administrativa kostnader som insamling av mätdata, fakturering till varje lägenhet och momshantering.  
Hamnkranen har ansvaret vid strömavbrott inom fastigheterna, fel/service på mätare och ev. feldebitering.  
Ingen ersättning från elnätsleverantör vid strömavbrott.

Den totala besparingen exklusive investering/avskrivning uppskattas till 1.100kr/år och lägenhet.

- **Förslag till beslut:**  
Att stämman upphäver beslut från 2020 och att föreningen avstår från att teckna gemensamt elabonnemang för medlemmar.

Bilaga 4

**Motion gällande En finansiell plan där amortering (extra eller planerad) och skuldsättning belyses utifrån ett generationsperspektiv.**

**Motion till Brf Hamnkranens årsstämma 2022**

Brf Hamnkranen har en god och välskött ekonomi. Föreningen har under många år haft kassaöverskott som regelmässigt använts för att göra extra amorteringar av föreningens lån. Att sänka skuldsättningen ger fördelar i form av att måttet, skulden per kvm boyta, i föreningen sjunker samt att räntekostnaden och exponeringen mot höjda räntesatser minskar.

Det är dock av betydelse att lägga fast ett mål för föreningens skuldsättning över tid eftersom kostnaderna (och därmed lånen) skall bäras av både nuvarande och framtida borättsinnehavare.

Om man hårdtrar resonemanget skulle dagen boende kunna betala av lånen och nästa generation leva utan räntekostnader, dvs med en lägre månadsavgift.

Jag hemställer att stämman uppmanar styrelsen att göra en finansiell plan där amortering (extra eller planerad) och skuldsättning belyses utifrån ett generationsperspektiv.

Sjöstaden 2022-02-26



Jan Martinsson

Lumagatan 19

070 2073306

**Styrelsens kommentar:**

Motionen pekar på en fråga som blivit allt viktigare för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsköpare. Vi ställer oss positiva till att upprätta en finansiell plan i linje med motionärens förslag. Planen siktar på att genom amorteringar successivt för att sänka föreningens skuldsättning till 7 500 kr/kvm.

**Förslag till beslut:**

Bifall till motionen. Att föreningen upprättar en finansiell plan där vi genom regelbunden amortering för att inom 10 år uppnå en skuldsättning på 7500 kr/kvm.

<b>Kalkyl finansiell plan</b>					
Antal kvm boyta	10407				
Antal kvm lokal	550				
Lån per 2021-12-31	92031489 kr				
<b>Lån per kvm boyta</b>	<b>8843 kr/kvm</b>				
Generellt riktvärden lån per kvm boyta:					
Bra - lån per kvm < 5.000 kr					
Varning - lån per kvm > 10.000 kr					
<b>BRF Hamnkranens målbild</b>	<b>7500 kr/kvm</b>				
Leder till totalt lån	78052500 kr				
Nuvarande amortering per år	983952				
Totalt lån på 7.805.500 kr uppnås med nuvarande amorteringstakt inom				14 år	
Därefter omprövning.					
Extraamorteringar förkortar antalet år.					