Protokoll

Årsstämma Brf Kogaren 1

Tisdag 3:e November 2026 kl 19.00,
i föreningens övernattningslokal samt via Google Meet

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
   Styrelsen förklarar stämman öppnad kl 19.03.

2. Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar
   Medlemmar närvarande fysiskt och via länk:
   Erik Jörgensen Hed
   Marcus Boman Schieder
   Louise Söderberg
   Carina Ervallius
   Mattias Von Gegerfelt
   Lovisa Bälter Bjurgert
   Pontus Leander
   Tommy Vatén
   Britt Weslien
   Åsa Thalén
   Emma Björck
   Emil Björck

   Totalt 12st medlemmar närvarande vid stämman, således är 10 st av 25 lägenheter representerade.

3. Val av ordförande vid stämman
   Styrelsen föreslår Mattias Gegerfelt som ordförande, stämman bifaller

4. Val av protokollförare
   Styrelsen föreslår Lovisa Bälter Bjurgert som sekreterare, stämman bifaller

5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
   Styrelsen föreslår Louise Söderberg och Britt Weslien som justerare, stämman bifaller.

6. Fråga om kallelse behörigen skett
   Stämman bifaller.

7. Godkännande av dagordning
   Stämman godkänner dagordningen.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stämmans ordförande Mattias går igenom årsredovisningen och berättar om styrelsens arbete under året. Styrelsen har haft 11 möten, och det största arbetet som utförts är arbetet med avloppsrören i markplattan. I samband med det gjöts en ny golvbrunn och nya inspektionsluckor sattes in. Efter arbetet med rören i markplattan kontrollerades avluftningen med betyg godkänt varpå stamspolning i hela fastigheten kunde utföras. Mindre underhåll som lagning av skador i fasaden har också gjorts, ny belysning har satts in i garaget en ny tvättmaskin har köpts in.

Vidare berättar Mattias om kommande planer under hösten 2026 för införandet av fastighetsnära källsortering som blir krav för BRF:er efter årsskiftet, och att det under 2027 bland annat ska utföras OVK-besiktning. Tommy undrar om avfallssorteringen, är orolig för lukt – styrelsen berättar om beslutet att starta med att använda cykelrummet mellan port 50-52 till en början, för att se hur mkt kapacitet (storlek på kärl och hämtningsfrekvens) som behövs, samt att invänta möjliga revideringar från Stockholms Stad gällande beslutet. Styrelsen informerar att om beslutet visar sig vara helt permanent kan det eventuellt längre fram bli aktuellt att undersöka möjligheterna att flytta ut sorteringen till samma plats där matavfall och restavfalll nu hämtas genom att köpa loss ytterligare några kvm från kommunen, men att man initialt vill vänta med sådana åtgärder tills vi vet hur stora kärl och hur mycket mark som skulle behövas.

Styrelsen berättar också att man bytt till ABC Fasadvård för marksnöskottningen eftersom de var gav ett bättre bud och det är samma bolag som grannfastigheten använt sedan många år tillbaka och är mycket nöjda med.

Mattias informerar också om att föreningen tagit fram en uppdaterad underhållsplan via Nabo som del av förberedelse för nya redovisningsregler (K3).

Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen har nu 40 medlemmar.

9. Föredragning av revisionsberättelsen

Stämmans ordförande Mattias går igenom revisionsberättelsen. Revisionsberättelsen finns i sin helhet på hemsidan tillsammans med årsredovisningen. Föreningens revisor Håkan Daniels har granskat både årsredovisningen och styrelsens arbete för räkenskapsåret 1 juli 2025 till 30 juni 2026. Revisorns slutsatser är att:

- Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och resultat (RB s. 1).
- Revisorn tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen (RB s. 1)
- Revisorn tillstyrker att förlusten behandlas enligt styrelsens förslag (RB s. 2)
- Revisorn tillstyrker att styrelsen får ansvarsfrihet för räkenskapsåret (RB s.2)
- Revisorn har inga anmärkningar. Det kallas en "ren" revisionsberättelse.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämmans ordförande och styrelsen går igenom resultat- och balansräkningen. Årets resultat hamnar på minus 565 395 kr, i det ingår avskrivningar om 195 000 kr. Resultatet är kopplat till arbetet med rören i markplattan.

Föreningens två bundna lån omförhandlades i augusti och kunde bindas på 3 respektive 5 år, detta medför lägre räntekostnader på 25 000 kr per år jämfört med tidigare räntor. Styrelsen berättar att föreningens lån är uppdelade på 4 lån, varav två är bundna, två är rörliga. Styrelsen följer ränteläget.

Ordföranden frågar om stämman har några invändningar till att man slår fast resultat- och balansräkningen, stämman har inga invändningar.

11. Fråga om användandet av uppkommit överskott eller täckande av underskott

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett omfattande underhållsarbete i form av relining och reparation av avloppsstammarna i markplattan. Arbetet visade sig bli mer och komplicerat än förutsett, vilket ledde till ökade kostnader och att det slutgiltiga priset översteg budget.
Detta har medfört att föreningen redovisar ett negativt årsresultat. Förlusten är av engångskaraktär och påverkar inte den löpande driften, som i övrigt har följt budget. Projektet har finansierats genom sparade medel från kassan.

Styrelsen föreslår såsom beskrivit på s.6 i årsredovisningen att föreningen gör avsättning till yttre fond på 241 645 kr, använder 421 034 kr ur fonden och samt balanserar totalt underskott till kommande år.

Stämmans ordförande frågar om någon i stämman är emot styrelsens förslag, stämman har inga invändningar.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

Ordföranden frågar stämman om den beviljar styrelsen ansvarsfrihet och förtydligar att de som sitter i styrelsen inte får delta i det här beslutet. Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

13. Fråga om arvoden

Styrelsen delar på ett prisbasbelopp per år som arvode för arbetet med att sköta huset och föreningen. Godkänner stämman att fortsätta med det även 2027? Stämman godkänner.

14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Styrelsen ska bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter, och minst 1 och högst 4 suppleanter. Agnes Warren och Dieter Van De Walle kommer lämna styrelsen efter stämman. Erik Jörgensen Hed och August Hull har visat intresse för att delta i styrelsen. Stämman har inga invändningar.

15. Val av styrelse:

Förslag till ny styrelse:
Ledamot Mattias von Gegerfelt
Ledamot Lovisa Bälter Bjurgert
Suppleant Pontus Leander
Suppleant Britt Weslien
Ledamot Emma Björck
Ledamot Louise Söderberg
Suppleant August Hull
Suppleant Erik Jörgensen Hed

16. Val av revisor och revisorssuppleant

Styrelsen föreslår Håkan Daniels som föregående år. Stämman bifaller enhälligt och låter Håkan välja suppleant på egen hand.

17.Val av valberedning

Styrelsen föreslår ingen valberedning. Stämman bifaller.

18. Övriga ärenden

Styrelsen har på uppmaning av Nabo låtit göra en genomgång av stadgarna av jurist för att säkerställa att de är uppdaterade och anpassade efter lag. De uppdaterade stadgarna behöver godkännas av medlemmarna på två efterföljande stämmor, bilaga 2 och 3 utgörs av de nya stadgarna samt översikt på det som är uppdaterat.

Två av de viktigaste ändringarna är att föreningen kan hålla stämmor helt digitalt, och att den som köper en lägenhet i föreningen ska bo i den, om inte styrelsen godkänner något annat. För att stadgarna ska kunna ändras krävs beslut på två stämmor i följd. I kväll fattas det första beslutet, och då räcker enkel majoritet. På en extrastämma längre fram krävs två tredjedelar av rösterna.

Stämman röstar enhälligt för att godkänna de uppdaterade stadgarna.

19. Stämmans avslutande

Ordföranden förklarar stämman avslutad kl 19.35.

Årsta 2026-11-03

Mattias Von Gegerfelt
Stämmans ordförande

Lovisa Bälter Bjurgert
Stämmans sekreterare

Louise Söderberg
Justerare

Britt Weslien
Justerare