

# Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



## Protokoll Extrastämma BRF Wasaby 1 250428

### Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Protokoll BRF Wasaby 1 extrastämma 2025-04-28 med bilaga presentation.pdf

Storlek: 1136749 byte

Hashvärde SHA256:

967e946ec177857910d8159981138c6b30adca201a0268123644004cbd0747b0

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed By 4:

Anders Mikael Rydström

Signed with BankID 2025-05-06 16:35 Ref: 0196a605-7d65-79bc-b093-5da8b804e00f

JENNY LINDHOLM

Signed with BankID 2025-04-29 12:44 Ref: 01968125-ca2f-7ded-be9f-58c333e19520

TORBJÖRN IVARSSON

Signed with BankID 2025-04-29 12:16 Ref: 0196810c-8155-7580-8561-d84405df97b4

JONAS FRIDMAN

Signed with BankID 2025-04-29 10:07 Ref: 01968096-09d0-7dec-8a24-2e60a892400a

# Protokoll Extrastämma i Brf Wasaby 1

**Tid:** måndag 28 april kl 19:00 – 20:30

**Plats:** stämman genomförs på Teams

**Närvarande:** enligt nedanstående röstlängd:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Torbjörn Ivarsson               | 834  |
| Mattias Lennartson              | 833U |
| Håkan Åström & A-K Lind         | 833Ö |
| Anders Rydström                 | 835U |
| Jenny Lindholm                  | 835Ö |
| Johan Larson                    | 836U |
| Linda Ellenius                  | 836Ö |
| Christian Sandell               | 837U |
| Mark & Hanna Reilly             | 838U |
| Thomas & Sofie Magnusson        | 838Ö |
| Stefan & R-M Andersson          | 839U |
| Lars Holmgren                   | 839Ö |
| Mathias & Frida Kvarnstrand     | 840U |
| Nils-Ole Ehrstedt               | 841Ö |
| Jonas Fridman                   | 842U |
| Henrik Jonsson & Catrin Tetzell | 842Ö |
| Håkan & Siv-Britt Dahm          | 843U |
| Tommy Stonsebro                 | 843Ö |
| Carl Persson                    | 844U |
| Jörgen Svensson                 | 845U |
| Björn Eklund                    | 845Ö |
| Stefan & Ulrika Genhage         | 846Ö |

## Dagordning

### 1. Föreningsstämmans öppnande

Jenny Lindholm öppnade mötet

### 2. Val av stämmoordförande

Jenny Lindholm valdes till mötesordförande

### 3. Val av protokollförare

Jonas Fridman valdes till protokollförare

### 4. Upprättande och godkännande av röstlängd

Röstlängd upprättades (se bilaga röstlängd)

### 5. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes

### 6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet.

Jenny Lindholm, Torbjörn Ivarsson, Anders Rydström valdes

## 7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Stämman konstaterade att kallelse skett i behörig ordning

## 8. Genomgång av arbetsprocessen kring fönsterbyte

Genomgång av arbetsprocessen gjordes, enligt presentation på stämman (som även skickas ut till medlemmarna). Bifogas till protokollet

## 9. Genomgång av det olika finansieringsmöjligheter.

Genomgång av olika finansieringsmöjligheter gjordes, enligt presentation. (som även skickas ut till medlemmarna). Bifogas protokollet

## 10. Beslut

- **Om ökning av månadsavgiften med anledning av fönsterbyte**  
Stämman beslutade att ge styrelsen i mandat att genomföra en avgiftshöjning på 300 kr/månad och lägenhet från och med 1 juli 2025.
- **Att Stämman väljer PEAB enligt den offert som styrelsen har presenterat på 2.872.500 sek inkl moms**
- **En engångskompensation på ett prisbasbelopp till delar av styrelsen**  
Stämman beslutade att bevilja en engångskompensation till delar av styrelsen på 1 PBB för 2025
- Styrelsen uppmanas att presentera amorteringsplan inför ordinarie årsstämma
- Styrelsen uppmanas att presentera underhållsplanen på ordinarie årsstämma

## 11. Övriga frågor:

- **Wifi försvinner vid årsskiftet**  
Styrelsen ser över möjliga lösningar framöver
- **Upplösning av delar av GA4**  
Informationspunkt: detta innebär att Skistar vill bygga fler resaturanger och lägenheter nära Söderåsen Express, vilket inte påverkar föreningens medlemmar.

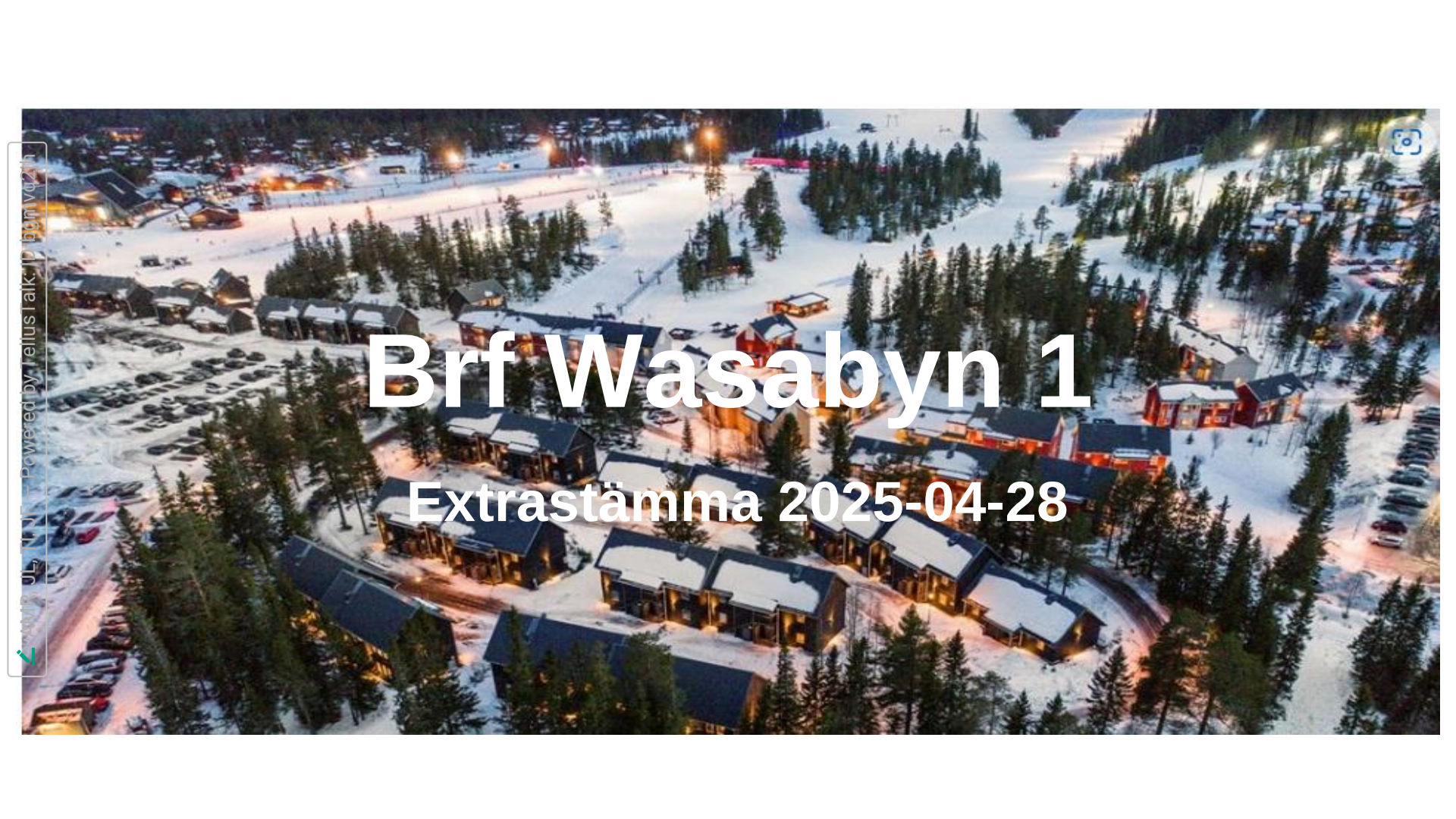
## 12. Stämmans avslutande

Stämman avslutades av stämmordförande

**Vid protokollet:** Jonas Fridman (signeras elektroniskt)

**Justeras:** Torbjörn Ivarsson (signeras elektroniskt)

**Justeras:** Anders Rydström (signeras elektroniskt)

An aerial night photograph of a ski resort. The scene is covered in snow, with numerous evergreen trees scattered throughout. In the center and foreground, there are several large, multi-story wooden buildings with dark roofs and warm interior lights visible through the windows. To the left, a large parking lot is filled with cars. In the background, a ski slope is visible, illuminated by bright lights, with a ski lift line running up it. The overall atmosphere is cozy and festive.

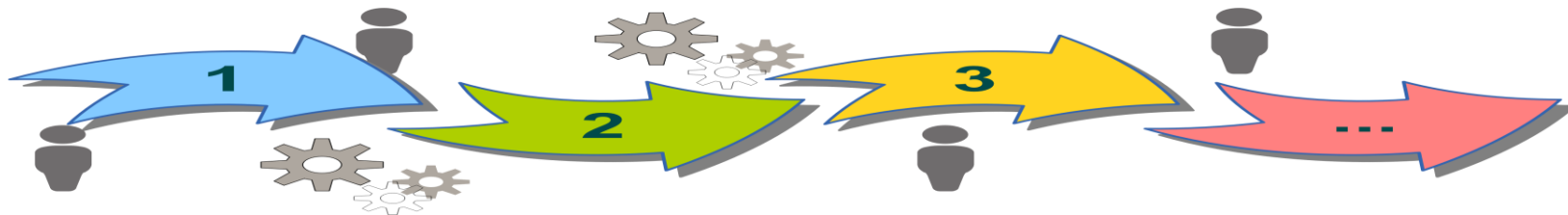
# Brf Wasabyn 1

Extrastämman 2025-04-28

# Vad har Vi gjort?

## Process/Tidslinje:

- Ett antal av Lgh. innehavarna i Wasaby 1 har uppmärksammat att deras fönster är dåliga.
- Besiktning av fönster i hus/Lgh Wasaby 1, genomförd 241021 av auktoriserad besiktningsman.
- Rekommendation att byta ut samtliga fönster 0-3 år.
- Styrelsen Brf Wasaby 1 beslutar att upphandla "Byte av Fönster" 241203.
- Offert/Upphandlingsunderlag tas fram 250101-250215.
- Offert/Upphandlingsunderlag skickas till utvalda företag 250217. PEAB, Västerdala B&M, DalaLaget och Elitfönster på plats.
- Möjlighet till mätning och genomgång av arbetet på plats (W834) av Företagen V10, start 250306.
- Offert/Anbudstiden avslutas 250326, samtliga Företag utom en har svarat (inkommer senare).
- Frågor och förtydliganden av Företagen rörande deras svar 250327-250411.
- Styrelsemöte Brf Wasaby 1, val av preliminärt förslag till Utförare/Företag 250414.
- Styrelsen Brf Wasaby 1 sammankallar till inriktningsbeslut på Extrastämma 250428





# Fönsterbyte Wasabyn



Valet har fallit på vridfönster i trä med skyddande aluminiumbeklädnad från Svenska Fönster. Vridfönstren har dolda vridbeslag, vilket ger en stilren utsida.

Dessutom kan fönstret vändas runt sin vågräta axel, så att utsidan vetter inåt i rummet. Det är enkelt att vrida runt fönstret och framför allt säkert, då du kan putsa fönstrets utsida inifrån rummet.

Produkterna tillverkas i Edsbyn i Hälsingland. Svenska Fönster tillverkar högkvalitativa träfönster i högkvalitativt virke. Här används endast den finaste furun. Virket scannas i jakt på kvistar. Dessa kapas sedan bort och virket sätts ihop med trälim under högt tryck till fina, täta och starka fingerskarvar. Det enda som är starkare än massivt trä är flera bitar med massivt trä. Därför lamellimmar Svenska Fönster alla delar av fönstret.



# Fönstergarantier

Garantitiden omfattar den tid som det kan ta att upptäcka ett eventuellt fel. Svenska Fönster garanti gäller i tio år. Det är mycket längre tid än det kommer att ta att upptäcka ett eventuellt tillverkningsfel och ger därmed full trygghet.

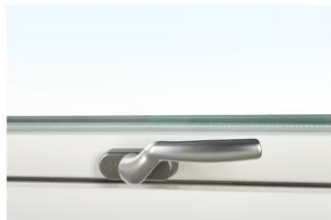


## 10-års garanti på:

- Träets ytbehandlings vidhäftning, samt mot röta i träet.
- Aluminiumens ytbehandlings vidhäftning, samt montage och täthet.
- Öppnings- och stängningsfunktionen, samt täthet mot luft och vatten.
- Kondens i isolerglas.
- Beslag avseende funktion och ytbehandling.

# Fakta fönster

- Modell: Traryd fönster
- Funktion: Vrid
- Öppning: Utåtgående
- Grundmaterial: Trä (Lamellimmad furu)
- Material utsida: Aluminium
- Invändig profil: Rak
- U-värde standard: 1,2
- Glaspaket: 3-glas isolerruta
- Ljudreduceringsvärde: Rw 34dB
- Uppställningsbeslag: Vädringsspärr i vridbeslaget som standard.
- Stängningsbeslag: Säkerhetsspanjolett med svampkolvar.
- Kulör: Insida (trä) vit NCS S 0502-Y och utsida (aluminium) vit RAL 9010 gl 30.
- Fönster: Handtag av natureloxerad aluminium.
- Fönsterdörr: Handtag in- och utsida av natureloxerad aluminium med låscylinder på insidan.
- Spaltventil i fönster, beroende på var i huset fönstret är monterat.
- Badrumsfönster med frostat glas.





# Fönsterbyte i praktiken



## Montage:

- Föremål i fönstrets närhet flyttas och gardiner/solskydd demonteras.
- Demontering av foder & lister på ut- & insida.
- Demontering befintliga fönster.
- Montering av nya fönster
- Drevning (isolering) mellan fönster & fasad.
- Nya vita foder & lister på ut- & insida.
- Nya foder insida till badrumsfönster i komposit. Bild 1.
- Nya fönsterbleck ute.
- Föremål i fönstrets närhet ställs tillbaka och gardiner/solskydd monteras.
- Arbetsplatsen städas av på ut och insida.



Bild 1

# Styrelsens förslag

## Leverantörer som svarade på Offert/Anbudsförfrågan:

- |                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Västerdala B&M,       | anbudspris: 3.248.618 sek |
| 2. DalaLaget,            | anbudspris: 3.192.000 sek |
| 3. PEAB,                 | anbudspris: 2.872.500 sek |
| 4. Elitfönster på plats, | anbudspris: 3.923.815 sek |

***Alla priser inkl.moms***

## Brf. Wasabyn1 Styrelsens rekommendation.

Företag/Leverantör: **PEAB**

- Heltäckande offert/anbud enligt anbudsunderlag.
- Solid företag.
- Bäst pris.



# Vad händer nu?

## Genomförande:

- Beslut på Extrastämma 250428 om genomförande och finansieringslösning.
- Valt Företag, meddelas om tilldelning.
- Påskrift av Företag och Styrelsen Brf Wasabyn 1.
- Företaget beställer material för genomförande av arbetet.
- Genomgång av Brf. Wasabyn 1 projektledare och Företaget.
- Arbetet utförs enligt framtagna turordning. Genomförande preliminärt: **vecka 34-44.** Men kan startas tidigare.
- Uppföljningsmöten Brf. Wasabyn 1 projektledare och Företaget.
- Löpande information till Lgh. innehavare Brf. Wasabyn 1.
- Besiktning av utfört arbete.
- Arbetet skall färdigställas enligt Offert/upphandlingsunderlag senast 251031.





# Möjlig finansiering fönsterbyte

Presentation  
extrastämman  
2025-04-28

# Bakgrund , nyckeltal översikt 2019/20 – 2023/24

| Bokslutsår | Totala Intäkter | Avgift/ lägenhet<br>och månad ca | Rörelseresultat              |                        | Likvida medel<br>(Kassa och Bank) | Övriga realiserbara<br>tillgångar (Aktier skistar)<br>marknadsvärde ca | Kassaflödesanalys<br>(finns med i ÅR<br>from 21/22) |
|------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|            |                 |                                  | (inklusive<br>avskrivningar) | Varav<br>avskrivningar |                                   |                                                                        |                                                     |
| 19/20      | 1,357,000       | 3,900                            | 216,296                      | 193,690                | 263,968                           |                                                                        |                                                     |
| 20/21      | 1,380,000       | 3,965                            | 228,883                      | 189,786                | 657,000                           |                                                                        |                                                     |
| 21/22      | 1,415,000       | 4,066                            | 165,937                      | 215,094                | 726,167                           |                                                                        | 384,682                                             |
| 22/23      | 1,426,800       | 4,100                            | 17,748                       | 240,263                | 653,597                           |                                                                        | 101,828                                             |
| 23/24      | 1,450,000       | 4,166                            | -87,847                      | 241,784                | 914,691                           | 350,000                                                                | 237,416                                             |



AMR, JL, TL, JF - Powered by TellusTalk ID: 20230223h



# Förslag för möjlig finansieringslösning



Utifrån de 5 senaste årens årsredovisningar, har en sammanställning gjorts av nyckeltalen (räknat per bokslutsår)

I princip har föreningen haft positivt kassaflöde alla dessa år, trots att vi har gjort investeringar i snörasskydd mm. Likvida medel i förenings kassa är bra. Föreningen är idag obelånad.

**Huvudscenario (Alternativ 1): Styrelsens rekommendation till beslut**

**Antagande att föreningen lånar 2 800 000 till 3,5% ränta, vilket i detta antagande skulle motsvara hela kostnaden för renovering.**

→ Detta motsvarar en avgiftshöjning med cirka 280 kr per lägenhet och månad. Till detta tillkommer 1% amorteringskrav för föreningen motsvarande 2400 kr/mån (eller ca 80 kr). Tillsammans en kostnad på 360 kr. Föreslagen höjning 300 kr

**Fördelar:** Föreningen täcker en del av amorteringen i denna höjning, men amorterar drygt 20 000 kr per år utöver det.

**Nackdelar:** En avgiftshöjning på 300 kr i månaden, för att finansiera räntekostnader.

**Föreningen:**

- kommer ha en fortsatt god likviditet
- kommer att ha fortsatt positivt kassaflöde
- kommer fortfarande ha ca 900 000 kr i kassan (fluktuerar över tid)
- Ej inkluderat i ovan är aktier i Skistar (marknadsvärde ca 350 000 --> vid försäljning ca 250 000 efter skatt). Dessa tillgångar kan vid behov realiseras och användas för buffert alternativt amortering.

# Förslag för möjlig finansieringslösning



## Scenario (Alternativ 2): Ej styrelsens rekommendation

Fönsterrenoveringen finansieras genom (helt eller delvis) kapitaltillskott från ägarna. *Kräver 100% beslutsmajoritet eller 2/3 majoritet, samt godkännande av hyresnämnden*

Det innebär att med antagande om samma lånebehov, som i alternativ 1:

Kapitaltillskott på 2 500 000 kr →  $\text{Kapitaltillskott} / \text{ägare} = 2\,500\,000 / 29 \rightarrow \text{ca } 86\,200 \text{ kr / ägare}$

→ Detta scenario innebär ingen avgiftshöjning.

### Fördelar:

- Varje ägare bestämmer själv hur kapitaltillskottet skall finansieras
- Sannolikt kostnadsneutralt för ägaren, med avseende på räntekostnad vs avgift
- Vid enskilt upplån av motsvarande belopp är räntan avdragsgill

### Nackdelar:

- En hel del administration för att hantera och få in kapitaltillskott
- För de som inte har möjlighet att skjuta till kapital, behöver reverser ställas ut till högre ränta än föreningens upplåningskostnad, samt hanteras administrativt.
- Alla ägare kanske inte vill skjuta till erforderligt belopp, eller har möjlighet att utöka sitt privata låneutrymme.
- Vid en eventuell framtida försäljning, är det en öppen fråga om kapitaltillskottet får tillbaks i form av högre försäljningspris, eller om att föreningen är fortsatt obelånad ger utfall i värdering och pris framöver

I övrigt samma antagande som i alternativ 1 för föreningen

# Känslighetsanalys , räntekostnad, amorteringsfritt

| Känslighetsanalys (ej amortering) |                 |                        |                   |                        |                   |                        |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Lånebelopp                        | Räntekostnad 2% | Motsv mer i avgift/mån | Räntekostnad 2.5% | Motsv mer i avgift/mån | Räntekostnad 3.0% | Motsv mer i avgift/mån |
| 2,000,000                         | 40,000          | 115                    | 50,000            | 144                    | 60,000            | 172                    |
| 2,500,000                         | 50,000          | 144                    | 62,500            | 180                    | 75,000            | 216                    |
| 3,000,000                         | 60,000          | 172                    | 75,000            | 216                    | 90,000            | 259                    |

| Känslighetsanalys |                   |                        |                   |                        |
|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| Lånebelopp        | Räntekostnad 3.5% | Motsv mer i avgift/mån | Räntekostnad 4.0% | Motsv mer i avgift/mån |
| 2,000,000         | 70,000            | 201                    | 80,000            | 230                    |
| 2,500,000         | 87,500            | 251                    | 100,000           | 287                    |
| 3,000,000         | 105,000           | 302                    | 120,000           | 345                    |

Huvudscenario  
- kostnadsintervall

# Övriga punkter

## Wifi

Skistar släcker ner sitt wifinät vid årsskiftet, vilket gör att vår Brf själv får ombesörja att skaffa ett nytt wifi.

## Upplösning del av GA till förmån för bygglov

Skistar önskar upplösa delar av GA42 som vår förening ligger inom. Lantmäteriet håller möte den 5 maj i Sälen, men detta avser området vid Söderåsen express där man vill bygga restauranger och lägenheter samt parkeringsplats.

