

KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma 2023

Brf Ekudden, org nr 769610-0531

Tid: Måndag den 27 november, kl 19.00

Plats: Lavalhallen, Gustaf de Lavals Torg 8, Järla Sjö

Bifogat i denna kallelse:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Budget
- Motion och styrelsens förslag till svar
- Proposition
- Valberedningens förslag på styrelsekandidater och revisorer
- Fullmakt

Det råder **en röst** per hushåll, även om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt.

Om du som medlem inte själv kan delta på stämman, har du möjlighet att lämna en daterad, undertecknad fullmakt till ditt ombud eller granne.

Har du specifika frågor angående årsredovisningen bör dessa mailas till styrelsen, info@brf-ekudden.se senast den 17 november så att svar hinner förberedas till stämman av vår ekonom från HSB samt revisor från PWC.

Vänligen ta med dessa handlingar till stämman, vi kommer inte att dela ut materialet på plats.

Välkomna!

Oldoz Javidi, ordförande

2023-11-13

Dagordning

- § 1 Föreningsstämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- § 6 Godkännande av dagordning
- § 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden att justera protokollet
- § 8 Val av minst två rösträknare
- § 9 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- §10 Årsredovisning
- §11 Revisorernas berättelse och budget 2023/2024
- §12 Beslut och fastställande av resultat- och balansräkning
- §13 Beslut av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- §14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- §15 Beslut om arvoden för styrelsen ledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- §16 Val av styrelseledamöter och suppleanter, en ledamot utses till Ordförande
- §17 Val av extern och förtroendevald revisor och suppleant
- §18 Val av valberedning
- §19 Motioner och Propositioner
- § 20 Stämmans avslutande



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ekudden med säte i Nacka org.nr. 769610-0531 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Fastigheten förvärvades genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-31. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2010-02-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 141:3	2010-04-09	1963-1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12452
22	lägenheter (hyresrätt)	1524
4	lokaler (hyresrätt)	176
3	antennplatser	0
Totalt 191 objekt		14152

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 27 st 2 rok, 102 st 3 rok, 23 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Vis	Ordförande	2017-12-14	2022-12-07
Helena Vis	Ledamot	2022-12-07	
Oldoz Javidi	Ordförande	2022-12-07	
Oldoz Javidi	Ledamot	2019-12-03	2022-12-07
Agneta Alarik	Ledamot	2018-11-20	2022-12-07
Elisabet Nilsson	Ledamot	2021-12-08	
Helena Wiklund	Ledamot	2011-11-10	2022-12-07
Nina Paulsen	Ledamot	2019-12-03	
Maria Sjöberg	Ledamot	2022-12-07	
Ioannis Pagonis	Ledamot	2017-12-14	2022-12-07
Kenny Sandegarn	Ledamot	2022-12-07	2023-01-08
Timo Broman	Ledamot	2022-12-07	
Carina Ljungman Ståhl	Ledamot	2016-11-13	
Gustaf Zetterlund	Suppleant	2022-12-07	
Anneli Edvardsson	Suppleant	2021-12-08	2022-12-07
Gunnar Andersson	Suppleant	2022-12-07	
Kenny Sandegarn	Suppleant	2021-12-08	2022-12-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Oldoz Javidi, Carina Ljungman Ståhl, Elisabet Nilsson, Helena Vis. Suppleanter i tur att avgå: Gustaf Zetterlund och Gunnar Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Helena Vis, Elisabet Nilsson och Oldoz Javidi. Helena Wiklund var firmatecknare fram till 2022-12-07.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Internrevisor: Elisabeth Nordner Wahlstedt.

Valberedning har varit: Evelina Kambre, Mattias Hedlund, Helena Wiklund (dock avgått), och Marlene Yngve, vald vid föreningsstämman 2022-12-07.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. På stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar, 16 fullmakter och 18 fullmakter enkom för motion nr 23. Extrastämmor den 3 april och den 24 april 2023 angående föreningens stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2022-10-01 samt 5% från och med 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2023.

Väsentliga händelser sedan ombildning 2010

Årtal	Ändamål
2012-2013	Stambyte, nya elstigare till samtliga lägenheter, totalrenoverade badrum.
2013	Dränering och fuktsanering av låghuset.
2013	Nya moloker (nedgrävda kärl) för rest- och matavfall.
2013-2014	Underhåll portar (oljning), målning av trapphus och korridorer.
2014-2015	Byte till treglasfönster, nya utbyggda balkonger, fasadrenovering och isolering.
2015	Nya hissmotorer i höghuset.
2015	Ny tryckstegringspump.
2016-2017	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
2016	Nya frånluftsfläktar/ OVK i höghuset.
2017	Byte av alla glödlampor till lågenergi, nya armaturer i korridorer och trapphus.
2017	Brandskyddsarbeten genomfördes.
2016-2017	Markytor etapp 1.
2018	Värmejustering av radiatorerna i höghuset.
2019-2020	Ventilationsprojekt/ OVK i låghuset.
2020	Stamspolning av samtliga avloppsledningar.
2020	Omläggning och isolering av tak i höghuset.
2020-2021	Markytor etapp 2.
2022	Omläggning och isolering av tak samt förstärkning av takstolar i låghuset.
2019-2023	Renovering av bjälklag i totalt sju av tjugo etagelägenheter i låghuset. Ytterligare sju är planerade/påbörjade under 2023.

Pågående eller framtida underhåll

PÅGÅENDE

Renovering av bjälklag i låghuset

Skärmtak ovanför ingång/entré höghuset

Renovering av mark, stödmurar samt dagvattenbrunn mellan låg- och höghus

PÅBÖRJADE/PAUSLÄGE

Ny betongtrappa ner till terrassen

Förbättring av befintliga barnvagns- cykelförråd i port 5 och 19

FRAMTIDA/VILANDE

Nya portar i båda husen

Skalskydd med nytt passersystem i båda husen

Planerad energiutredning för optimering av föreningens värme och fastighetsel

Utredning av skick för kvarvarande stammar som ej renoverats efter stambyte

Planering för bruk av outnyttjade lokaler (ny lgh, bastu, gym övernattningslokal mm)

Dekormålning i låghuset

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	221	319	368	375	378
Skuldsättning, kr/kvm	8 151	8 793	9 010	9 010	10 425
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	17
Energikostnad, kr/kvm	200	183	165	159	162
Driftskostnad, kr/kvm	423	453	431	375	334
Årsavgifter, kr/kvm	785	755	758	738	734
Totala intäkter, kr/kvm	872	841	839	837	843
Nettoomsättning, tkr	12 359	11 868	11 830	11 834	11 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 319	-1 617	-1 576	-289	-312
Soliditet, %	73	71	71	71	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika föreningar och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	248 835 751	0	0	248 835 751
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	77 563 323	0	0	77 563 323
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	453 136	0	-152 632	300 504
S:a bundet eget kapital, kr	326 852 210	0	-152 632	326 699 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 890 990	-1 616 848	152 632	-5 355 206
Årets resultat, kr	-1 616 848	1 616 848	-3 318 772	-3 318 772
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 507 838	0	-3 166 140	-8 673 978
S:a eget kapital, kr	321 344 372	0	-3 318 772	318 025 600

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 436 665 kr samt ianspråktagande skett med 589 297 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 507 838
Årets resultat, kr	-3 318 772
Reservation till underhållsfond, kr	-436 665
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	589 297
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 673 978

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 673 978

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning**2023-06-30****2022-06-30****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	12 358 568	11 868 240
-----------------	-------	------------	------------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-5 979 984	-5 793 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-421 771	-244 750
Planerat underhåll		-589 297	-391 148
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-372 138	-365 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 958 566	-5 736 466
Summa rörelsekostnader		-13 321 755	-12 531 983

Rörelseresultat**-963 187****-663 743****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	67 235	29 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 422 820	-982 809
Summa finansiella poster		-2 355 585	-953 105

Årets resultat**-3 318 772****-1 616 848**

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 428 495 467 425 569 993

Pågående nyanläggningar

Not 8 260 967 7 962 271

428 756 434 433 532 264

Summa anläggningstillgångar

428 756 434 433 532 264**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 338 4 977

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 413 995 4 517 634

Övriga fordringar

Not 9 1 158 304

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 436 907 412 946

3 858 398 4 935 861

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 7 000 000

Kassa och bank

Not 12 1 188 166 4 131 407

Summa omsättningstillgångar

7 046 564 16 067 267**Summa tillgångar****435 802 998** **449 599 531**

Balansräkning**2023-06-30****2022-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

248 835 751

248 835 751

Upplåtelseavgifter

77 563 323

77 563 323

Yttre underhållsfond

300 504

453 136

326 699 578

326 852 210

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 355 206

-3 890 990

Årets resultat

-3 318 772

-1 616 848

-8 673 978

-5 507 838

Summa eget kapital

318 025 600

321 344 372

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

56 848 916

49 348 916

56 848 916

49 348 916

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

58 500 000

75 000 000

Leverantörsskulder

196 834

200 783

Skatteskulder

19 474

18 119

Övriga skulder

Not 15

53 759

6 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 158 415

3 680 832

60 928 481

78 906 243

Summa skulder

117 777 397

128 255 159

Summa eget kapital och skulder**435 802 998****449 599 531**

Kassaflödesanalys**2023-06-30****2022-06-30****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster

-3 318 772

-1 616 848

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

5 958 566

5 736 466

Kassaflöde från löpande verksamhet

2 639 794

4 119 618

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar

-26 176

73 908

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder

-1 477 762

920 467

Kassaflöde från löpande verksamhet

1 135 856

5 113 994

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter

-1 182 736

-9 331 445

Kassaflöde från investeringsverksamhet

-1 182 736

-9 331 445

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut

-9 000 000

-3 000 000

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

0

7 835 675

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-9 000 000

4 835 675

Årets kassaflöde**-9 046 880****618 224****Likvida medel vid årets början****15 649 040****15 030 816****Likvida medel vid årets slut****6 602 161****15 649 040**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,65 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	9 772 217	9 404 758
Hyrer	2 512 888	2 548 998
Övriga intäkter	135 089	113 954
Bruttoomsättning	12 420 194	12 067 710
Avgifts- och hyresbortfall	-61 626	-199 470
	12 358 568	11 868 240
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	631 978	683 661
Reparationer	835 823	730 275
El	429 949	381 142
Uppvärmning	1 611 177	1 516 002
Vatten	803 901	697 533
Sophämtning	173 806	345 728
Fastighetsförsäkring	178 007	170 407
Kabel-TV och bredband	333 191	329 523
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	325 771	301 475
Förvaltningsarvoden	611 458	582 273
Övriga driftkostnader	44 923	55 870
	5 979 984	5 793 887
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 562	57 630
Administrationskostnader	181 656	99 706
Extern revision	53 500	75 250
Konsultkostnader	105 741	7 065
Medlemsavgifter	8 311	5 099
	421 771	244 750
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	289 800	289 800
Sociala avgifter	82 338	75 932
	372 138	365 732
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 787	5 305
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 337	2 551
Övriga ränteintäkter	61 111	21 848
	67 235	29 704
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 421 632	978 716
Övriga räntekostnader	1 188	4 093
	2 422 820	982 809

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	352 201 613	350 832 439
Anskaffningsvärde mark	119 553 427	119 553 427
Årets investeringar	8 884 040	1 369 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 639 080	471 755 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-46 185 047	-40 448 581
Årets avskrivningar	-5 958 566	-5 736 466
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 143 613	-46 185 047
Utgående bokfört värde	428 495 467	425 569 993
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	177 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 586 000	2 555 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	161 000 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	340 586 000	260 555 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	7 962 271	0
Årets investeringar	1 182 736	9 331 445
Omklassificering till byggnad	-8 884 040	-1 369 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 967	7 962 271
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 158	304
	1 158	304
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	436 063	408 335
Upplupna intäkter	844	4 611
	436 907	412 946
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
Bunden placering SBAB	2 000 000	3 000 000
	2 000 000	7 000 000
Not 12 Kassa och bank		
SBAB	1 188 105	4 127 425
Swedbank	61	3 982
	1 188 166	4 131 407

Noter **2023-06-30** **2022-06-30**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2858918135	3,84%	2023-10-28	16 000 000	0
Swedbank	2951330535	1,18%	2024-02-23	22 500 000	0
Swedbank	2951489950	2,16%	2025-04-25	19 848 916	0
Swedbank	2952803258	4,13%	2023-12-28	20 000 000	0
Swedbank	2952803290	2,11%	2025-04-25	7 000 000	0
Swedbank	2955254434	3,48%	2026-03-25	30 000 000	0
				115 348 916	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 115 348 916

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **56 848 916**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 170 500 000 170 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 58 500 000 75 000 000
58 500 000 **75 000 000**

Not 15 Övriga skulder

Källskatt 47 249 0
 Övriga kortfristiga skulder 6 510 6 510
53 759 **6 510**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 476 439 184 932
 Förutbetalda hyror och avgifter 1 173 946 1 022 124
 Övriga upplupna kostnader 508 030 2 473 776
2 158 415 **3 680 832**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter**2023-06-30****2022-06-30****Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.....
Carina Ljungman Ståhl.....
Helena Vis.....
Maria Sjöberg.....
Nina Paulsen.....
Oldoz Javidi, Ordförande.....
Elisabet Nilsson.....
Timo Broman.....
Gustaf Zetterlund, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF EKUDDEN 769610-0531 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARINA LJUNGMAN STÅHL

Carina Ljungman Ståhl
Ledamot

2023-10-17 14:40:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA VIS

Helena Vis
Ledamot

2023-10-17 07:09:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Maria Margareta Sjöberg

Maria Sjöberg
Ledamot

2023-10-16 16:41:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nina Paulsen

Nina Paulsen
Ledamot

2023-10-17 06:21:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Oldoz Javidi

Oldoz Javidi
Ordförande

2023-10-16 20:05:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elisabeth Nilsson

Elisabet Nilsson
Ledamot

2023-10-17 06:06:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-10-16 21:02:13 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: TIMO BROMAN

Datum

Timo Broman

Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-10-16 19:30:58 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gustaf Fredrik Zetterlund

Datum

Gustaf Zetterlund

Suppleant

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2023-10-17 19:58:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Motion till BRF Ekuddens årsstämma 2023

Bakgrund:

Grannsämja är huvudmålet med våra ordningsregler. I samband med renoveringsarbete under hösten har problem med svårt störande genomträngande, framför allt, borrhingsljud aktualiseras för mig och nära grannar varför vi kommer med följande motion.

Det är självklart att BRF-medlemmar skall ha möjlighet att genomföra nödvändiga renoveringar i sina lägenheter. Våra hus, byggda på 60-talet, med sina hårda betongväggar medför särskilt genomträngande ljud vid framför allt borrhning men är även för övrigt påtagligt lyhörda.

Detta medför ovillkorligen svåra störningar hos närboende grannar, särskilt när det förekommer flera dagar, under flera timmar, utan vetskap hur länge det ska pågå.

För att vidmakthålla god grannsämja är det därför viktigt att den som stör tar största möjliga hänsyn till sina grannar samtidigt som de som blir störda behöver visa nödvändig acceptans.

Samhällsutvecklingen har förändrats påtagligt sedan föregående Ordningsregler beslutades 2011. Idag arbetar folk hemma, bor kvar hemma i högre åldrar (och kan inte ta sig ut själva om höga ljud förekommer), dagsovade skift- och nattarbetare, småbarn m.m.

Ett sätt att nå målet med grannsämja är att öka och förbättra kommunikationen och dialogen mellan bägge "parter" och tillse att varaktigt renoveringsarbete förläggs till vardagar, mellan kl 8-17.

Vi har använt begreppet "levnads"-ljud för att skilja från renoveringsarbete och förstår att man i flerfamiljshus får tolerera grannars normala "levnads"-ljud, men avser i motionen förekomst av störande "levnads"-ljud.

Yrkar att föreningsstämman beslutar att stycke två i BRF Ekuddens Ordningsregler 2011-05-01, under rubriken Störningar, ersätts med följande text.

Det får ej förekomma störande "levnads"-ljud, såsom höga ljud och hög musik, höga röster m.m. mellan kl 22.00-08.00 på vardagar och mellan 18.00-10.00 på lördag och söndag.

Renoverings- och ombyggnadsarbete som utförs varaktigt (två eller fler dagar i följd), vanligtvis av hantverkare, och som medför genomträngande ljud till grannar, bland annat borrhning eller annat väsnande ljud får bara utföras vardagar mellan kl 8.00-17.00. Enstaka dags renoverings- och ombyggnadsarbete, med störande ljud som i första meningen och som utförs av enskild BRF-medlem kan få utföras lördagar kl 10.00-16.00. Dessa ljud får ej förekomma alls på söndagar och helgdagar.

Vid denna typ av arbete ska fönster och entrédörr (inklusive balkongdörr) vara stängda för att minska störning av ljud.

Ansvarig lägenhetsägare ska, särskilt vid varaktigt arbete (över två eller flera dagar) tillse att löpande, gärna daglig, information ges i god tid före planerat genomträngande ljud och när samtliga grannar i egna uppgången samt i de två närliggande uppgångarna. Detta för att underlätta anpassning hos störda grannar som till exempel arbetar hemma, natt- och skiftarbete (ex. vis sjukvårdspersonal) som sover på oregelbundna tider m.m. Informationen kan ges på föreningens hemsida, i BoAppa, BRFs FaceBooksida eller med anslag vid respektive portentré.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget eller i andra hand beslutar godkänna ett förslag, om styrelsen eller stämman har små språkliga förändringar att föreslå i texten ovan.

Nacka 2023-10-24

Johann Lüning, Lena Björklund, Magnus Erksell

Jag har hämtat delar av text och innehåll från ordningsregler i andra BRF

<https://www.parkangen.se/?rID=1074&page=trivsel%2D+och+ordningsregler>
<http://www.harnatet.se/information-regler/trivsel-ordningsregler/>

<https://sjostadsesplanaden1.bostadsratterna.se/brf-sjostadsesplanaden1>

<https://www.hsb.se/malardalarna/brf/Valljarnet/for-medlemmar/ordningsregler/>

Ur ordningsregler för BRF Gardisten 10

“Arbeten får endast utföras vardagar mellan 08.00-1700. Inför arbeten som skapar särskilt mycket oljud skall grannar underrättas skriftligen i god tid med angivande av vilka dagar sådana arbeten beräknas pågå.

Förslag till svar/motivering avseende motion om ordningsreglerna

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motivering: Styrelsen är enig med motionärerna om att ordningsregler i flerfamiljshus behövs för att i rimlig mån undvika störningar grannar emellan, och har tagit fram uppdaterade ordningsregler, som när det gäller ”livsljud” fokuserar mer på att visa hänsyn till sina grannar än förbud mot höga röster, fester mm. Styrelsen är helt enig med motionärerna om att arbeten med renoveringar som pågår över tid, hobbyverksamhet med slip/borrmaskiner på balkong/terrass etc är störande ljud och bör därför begränsas tidsmässigt.

I ett utdrag ur de nya uppdaterade ordningsreglerna som finns att läsa nedan, har motionärernas förslag till viss del inkorporerats och det går tydligt att se vilka tider det är tillåtet med tyngre renoveringar samt vad som bör tas hänsyn till vid fester eller liknade sammanhang.

Ur BRF Ekuddens ordningsregler:

Störande ljud såsom höga ljud och hög musik får ej förekomma mellan kl 20.00-08.00 på vardagar och mellan 22.00-10.00 lördag och söndag.

Renoverings- och ombyggnadsarbete som utförs varaktigt (två eller fler dagar i följd), vanligtvis av hantverkare, och som medför genomträngande ljud till grannar, bland annat borring eller annat väsnande ljud, får bara utföras vardagar mellan kl 8.00-17.00. Enstaka dagars renoverings- och ombyggnadsarbete, med störande ljud, som i första meningen utförs av enskild BRF-medlem kan även utföras lördagar och söndagar kl. 10.00-17.00. Vid denna typ av arbete bör fönster och entrédörr (inklusive balkongdörr) så långt det är möjligt, vara stängda för att minska störning.

Ansvarig lägenhetsinnehavare bör, särskilt vid varaktigt arbete (över två eller flera dagar) tillse att avisering om störande ljud görs i god tid före planerat, samt löpande under pågående renovering. Detta för att underlätta anpassning hos grannar som till exempel arbetar hemma, har natt- och skiftarbete, eller har småbarn m.m. Informationen kan delges på föreningens hemsida, i BoAppa, BRFs FaceBooksida eller med anslag vid respektive portentré.

Proposition gällande utökning av tvättid.

Ett generationsskifte har ägt rum i vår förening och bland grannarna återfinns numera flertal småbarnsfamiljer. Därav har styrelsen fått ta del av önskemål om utökade tvättider för att tillgodose det ökade behovet av "oplanerad tvättid".

Efter säkerställande med närliggande hushåll om att störande ljud inte når in hos de boende, vill styrelsen införa möjlighet till tvätt efter kl 22.00 i tvättstugan i port 7 under en provperiod om 6 månader. Därefter återstår det styrelsen att själv ta beslut om det ska vara fortsatt möjligt att tvätta sent eller ej beroende på feedback från närliggande hushåll.

I praktiken innebär det att det är tillåtet för alla hushåll (även boende i höghuset) att tvätta efter kl 22.00, i ovannämnda tvättstuga, utan att i förväg boka tid.

Styrelsen föreslår att föreningsstämman röstar JA till att införa oplanerad tvättid efter kl 22.00 i tvättstugan i port 7, 2 trappor ner under en provperiod om sex månader och lämnar mandat till styrelsen att efter provperioden ta beslut om fortsättning eller avslut.

Valberedningens förslag till Brf Ekuddens stämma ny styrelse 2023/2024

Valberedningens arbete

Valberedningen har i år bestått av tre personer Evelina Kambre (ordförande), Marlene Yngve samt Mattias Hedlund. Nedan redovisas hur valberedningen har arbetat.

Arbetet har genomförts genom att **annonsera efter kandidater**

1. på anslagstavlorna i föreningens trapphus
2. i föreningens facebooksgupp
3. Uppdatering av facebookgruppen
4. På föreningens städdag

De kandidater som anmält sitt intresse har mejlat till valberedningen@brf-ekudden.se

Valberedningen har i år genomfört **enkla intervjuer och avstämningar** med befintliga styrelsemedlemmar. Avgående styrelsemedlemmar har även bekräftat om de ställer upp för omval eller ej. Anmälda kandidater har **telefonintervjuats**. Detta arbetssätt har i år bedömts som tillräckligt då vi föregående år genomförde en djupare kartläggning av styrelsens behov. Några som anmält intresse som kandidat har efter samtal med valberedningen av olika skäl valt att avstå att kandidera i år eller avvakta till ett annat år.

Kunskap och erfarenhet *inom, ekonomi, upphandling och juridik* samt *fastigheter/fastighetsskötsel* har särskilt efterlyst. Likväl har valberedningen eftersökt tidigare erfarenhet av styrelsearbete i bostadsrättsföreningar.

Valberedningen tar **referenser** på kandidater som föreslås till nyval till styrelsen och som inte tidigare haft styrelseposter i föreningen.

Presentation av kandidaterna till roller som ledamöter och suppleanter

Nedan presenteras befintliga styrelseledamöter som anmält intresse att kandidera till styrelsen:

Carina Ljungman Ståhl – kandiderar till ledamot (omval),

Carina har varit styrelseledamot sedan föreningen bildades. Hon har bott i fastigheten sedan barnsben och tar ofta ansvar för praktiska frågor som styrelsen har på sitt bord. Carina är 67 år och bor i 3:an.

Elisabet Nilsson omval – kandiderar till ledamot (omval)

Elisabet har varit styrelseledamot i två år. Hon har tagit ansvar för frågeställningar kring föreningens ekonomi. Elisabeth är 65 år och bor i 7:an.

Gustaf Zetterlund– kandiderar till suppleant (omval)

Gustaf har varit suppleant i styrelsen under det gångna året med särskilt intresse i digitalisering och it-lösningar. Gustaf kandiderar även i år till rollen som suppleant. Gustaf är 30 år och bor i port 5.

Helena Vis – kandiderar till suppleant (omval)

Helena har varit aktiv i styrelsen i många år och har också varit vår ordförande. Föregående period har hon varit vise ordförande. Helena vill fortsätta finnas till hands för styrelsen och föreningen och väljer därför i år att kandidera som suppleant. Helena är 69 år och bor i port 13.

Oldoz Javidi – kandiderar som ledamot och till rollen som föreningens ordförande (omval)

Oldoz har varit aktiv i styrelsen under flera år. Föregående år valdes hon till ordförande för föreningen. Oldoz kandiderar som ledamot till styrelsen och även till rollen som föreningens ordförande. Oldoz är 43 år och bor i 5:an.

Nya kandidater till styrelsen presenteras nedan (nyval):

Jokum Hansson kandiderar till ledamot

Jag heter Jokum och är 30 år gammal och flyttande in i 3:an i augusti (med partner och en bebis). Jag har studerat 3 år till byggnadsingenjör med bygg/fastighetserfarenhet. Jobbar för närvarande som arbetsledare på AF gruppen där jag är placerad på projekt ballongberget som är en nybyggnad av kontor till Skandia fastigheter i Solna.

Tror att jag kan bidra med kunskap inom det mesta inom byggsektorn som t ex underhåll, upphandling av entreprenörer för ev. renoveringar som behöver göras och till viss del entreprenadjuridik och projektekonomi.

Caroline Nyström kandiderar till ledamot

Jag heter Caroline Nyström och bor på Ekuddsvägen 21 med mina två söner Viktor och Theodor, 15 och 17 år. Vi har bott här sedan 2006. Jag har jobbat på Tyréns i 10 år (konsultbolag inom samhällsbyggnad).

Min roll var Eventansvarig, vilket bl a innebar att ansvara för kunder och besökare, events, konferenser, tillställningar, aktiviteter och studieresor för att nämna något. Samt kontakten med leverantörer och beställare. Ett mycket socialt arbete som passat mig bra då jag föredrar det fysiska mötet med människor framför dagar endast vid datorn även om det är svårt att undvika allt digitalt, administrativt och dokumentation som krävs. Stor del av arbetet innebär offertförfrågningar, avtal och upphandlingar samt fakturering.

Idag är jag egen inom fastighetsbranschen där jag just nu driver ett stort projekt för att få igenom en detaljplan med Täby kommun för en nyproduktion. Jag har tidigare suttit i styrelsen och skulle kunna tänka mig det igen. Intresserad av våra gemensamma utrymmen lokaler och hyresrätter. Har även ett stort intresse för trädgård.

Marie Alvo kandiderar till ledamot

Marie har bott i föreningen (i 13) sedan 2021. Hon kandiderar som ledamot. Marie hade för några år sedan rollen som suppleant i vår styrelse och har även föreningserfarenhet från styrelsearbete i en golfklubb. Hon arbetar med logistik på ett företag i vinbranschen (Oenofors) och har också erfarenhet av arbete inom ekonomi och kundtjänst. Marie är 62 år och bor i port 13.

Bakgrund till valberedningens förslag

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av "*ordförande, minst fem och högst tio ledamöter och med ingen eller högst tre suppleanter*".

Valberedningen strävar efter att ha en bred representation av föreningens medlemmar i styrelsen. Det innebär att vi eftersträvar att styrelsen i så hög grad som möjligt, utöver erfarenhet och kompetens, ska ha en bredd exempelvis gällande ålder, genus, år i föreningen, familjesituation samt i

vilken del av fastigheten man bor. Vi eftersträvar även kontinuitet över tid så att erfarenhet av styrelsearbetet och fastigheten succesivt förs över på nya styrelsemedlemmar.

Vi kan glädjande konstatera att flera av de befintliga styrelseledamöterna ställer upp för omval. I årets val till styrelse är det två ledamöter som valdes in på två år förra året som kvarstår och därmed har ett år kvar. Ytterligare två ledamöter valdes in på två år vid förra stämman. Dessa behöver ersättas redan i år och valberedningens uppdrag har därför omfattat att utöver "normal växling" även ta fram två extra kandidater. Ordförandeposten, fem ordinarie ledamöter samt de två suppleantplatserna är öppna för nyval/omval.

Valberedningen har som utgångspunkt att skapa en styrelse med kontinuitet och bred representation. Ambitionen är även att möta upp mot de kompetensbehov som framkommer i samtal med sittande styrelse. Antalet styrelseledamöter föreslås i år att vara oförändrat, sju (7) samt ordförande. Även fortsättningsvis föreslås att PwC Sverige anlitas som revisionsbolag. Valberedningen förslår även omval av föreningens förtroendevalda revisor samt nyval av ytterligare en internrevisor Mia Tapio båda bor i 3:an.

Valberedningens förslag till styrelse

Roll	Namn	Sittande styrelsemedlem, kvarvarande mandatperiod	
Ledamot 1	Nina Paulsen	Vald med mandatperiod 2 år 2022, kvar 1 år	
Ledamot 2	Timo Broman	Vald med mandatperiod 2 år 2022, kvar 1 år	
Valberedningens förslag till kandidater för styrelsen			
Roll	Namn	Period	Motivering
Ledamot	Oldoz Javidi	Omval 2 år	Erfarenhet som ledamot
Ordförande		Omval 1 år	Föreslås till föreningens ordförande
Ledamot 3	Carina Ljungman Ståhl	Omval 2 år	Lång erfarenhet av styrelsen och fastigheten
Ledamot 4	Caroline Nyström	Nyval 1 år	Styrelseerfarenhet, fastighets- och samhällsbyggnadskompetens
Ledamot 5	Elisabet Nilsson	Omval 2 år	Erfarenhet som ledamot och av ekonomin
Ledamot 6	Jokum Hansson	Nyval 2 år	Fastighets- och byggkompetens
Ledamot 7	Marie Alvo	Nyval 2 år	Styrelseerfarenhet, logistik och ekonomi
Suppleant 1	Gustaf Zetterlund	Nyval 1 år	Kompetens inom IT, digitalisering och modern kommunikation.
Suppleant 2	Helan Vis	Nyval 1 år	Tidigare ordförande och vice ordförande
Revisor	PwC Sverige		Huvudansvarig revisor Ella Bladh Auktoriserad revisor
Förtroende- valdrevisor	Elisabeth Nordner Wahlstedt Mia Tapio	Omval 1 år Nyval 1 år	

För valberedningen Nacka 2023-11-06

Evelina Kambre Marlene Yngve Mattias Hedlund

Förslag till arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer

Vi föreslår att principer för 2023 även gäller för 2024.

Val till valberedningen 2024

VALBEREDNIGEN: (Ur föreningens stadgar)

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen

Valberedning bereder och förslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman lämna förslag på arvode och förslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

Valberedningen har under 2023 bestått av

Evelina Kambre , 56 år, 21:an

Marlene Yngve, 52 år, 17:an

Mattias Hedlund, 49 år, 3:an

Samtliga ställer upp för omval till valberedning

Presentation av Mia Tapio som kandiderar till förtroendevald revisor, nr 2

Mia är 50 år och är textilingenjör från högskolan i Borås. Hon är egenföretagare i strategisk processutveckling inom textilbranschen. Mia har styrelseutbildning och erfarenhet av styrelsearbete i aktiebolag Tidigare anställningar bl a som inköps-och designchef med tillhörande budgetansvar. Utöver det trebarnsmamma och vän av ordning och reda. Hon bor sedan 2020 högst upp i 3an.

Mia vill i rollen som förtroendevald revisor bidra med att skapa långsiktigt hållbara processer för uppdraget som förtroendevald revisor och därigenom bidra till uppföljning och utveckling av vår BRF.

Budget
2023.07.01 - 2024.06.30

Sammanställning
2558 Bostadsrättsföreningen Ekudden

	Bokslut 22.06.30	Budget 24.06.30
Intäkter		
Nettoomsättning	11 868 240	13 703 240
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-6 102 894	-7 190 223
Planerat underhåll	-391 148	-163 000
Fastighetsskatt	-301 475	-307 000
Avskrivningar	-5 736 466	-6 029 232
Summa fastighetskostnader	-12 531 983	-13 689 455
Bruttoresultat	-663 743	13 785
Extraordinära poster	0	
Rörelseresultat	-663 743	13 785
<i>Finansiella poster</i>		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0
Ränteintäkter	29 704	52 346
Räntekostnader	-982 809	-3 769 000
Summa finansiella poster	-953 105	-3 716 654
Resultat efter finansiella poster	-1 616 848	-3 702 869
Föreningens inkomstskatt	0	0
Årets resultat	-1 616 848	-3 702 869
Återföring planerat underhåll		163 000
Återföring avskrivningar		6 029 232
Sparande		2 489 363
Sparande kronor per kvadratmeter		175
Sparande kronor per kvadratmeter vid 5 % snittränta		34

Bakgrundsdata brf

	Antal	Yta		Antal	
Lägenheter Br	162	12 452	Garage	0	Tax. värde bostäder
Lägenheter Hr	22	1 524	P-platser	0	Tax. värde lokaler
Lokaler Br	0	0			340 586 000
Lokaler Hr	20	277	Byggn.år/omb.år		
Total yta		14 252	Värdeår vid tax.	1979	
Årsavgifter		kr/m²	Nyckeltal		Sparande vid förändrad avgift
Bokslut		755	Räntekänslighet	11	Sparande vid 2 % höjning
Föregående budget		775	Skuldsättning kr/kvm	8 094	Sparande vid 4 % höjning
Preliminär budget		820			Sparande vid 6 % höjning
Fastställd budget		820			

8,19

Fullmakt

Gäller för nästkommande ordinarie stämma i Brf Ekudden.

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har man ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har hen ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Medlem får företrädas även av ombud som inte är medlem i föreningen.

Ort _____ datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda bostadsrättshavaren/ -havarna:

Lägenhetsnummer / objekt _____

Adress _____

Bostadsrättsinnehavarens / -havarnas egenhändiga namnteckningar:

Du bör lämna egen information till den du lämnar fullmakten för om hur du vill att hen ska rösta i ditt ställe.