

PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2011 BRF PRÄSTHAGEN

Mötesdata: Tid och plats

Stallet, Prästgårdsmarken
Tisdagen den 26 april 2011, klockan 18:30

Närvarande:

Medlemmar enligt bifogad röstlängd

Protokollet delges:

Tomas Tungel	Neptunigränd 34	ordförande
Daniel Hedenström	Merkurigränd 2	vice ordförande
Ulrika Öberg	Neptunigränd 60	sekreterare
Alazar Ghirmason	Neptunigränd 14	ordinarie
Lukas Ringqvist	Neptunigränd 9	ordinarie
Gun Larsson	Neptunigränd 28	suppleant
Hans Ohlsson	Merkurigränd 45	suppleant
Jorge Quinteros	Tellusgränd 13	suppleant
Robert Apelgren	Merkurigränd 8	suppleant
Stefan Isaksson	Neptunigränd 69	suppleant, ny
Petter Brolin	Sibyllegatan 5	ek. förvaltare
Gunilla Hellenius	Neptunigränd 71	valberedning
Barry Wilhelmsson	Merkurigränd 22	valberedning
Carina Fernström	Neptunigränd 29	föreningsrevisor, ny
Frånvarande:		
Mikael Jonsson	Neptunigränd 10	suppleant, fd
Joanna Bryant	Neptunigränd 55	suppleant, ny
Ann-Sofie Ask	Neptunigränd 2	föreningsrevisor, fd
Anita Deurell	Revaco Revision AB	auktoriserad revisor

Protokollet kommer att finnas tillgängligt på föreningens hemsida.

Bilagor till detta protokoll:

- OH-material från stämman
- Röstlängd

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Alazar Ghirmason, medlem i styrelsen, upprättade röstlängd över närvarande medlemmar. Styrelsens vice ordförande, Daniel Hedenström, hälsade alla välkomna och presenterade de sittande vid podiet. Alazar Ghirmason meddelade därpå närvaron. Det var 29 röstberättigade närvarande (av 156 hushåll) varav en genom fullmakt. Se bifogad röstlängd.

2. Val av ordförande för stämman

Styrelsens ordförande, Tomas Tungel, utsågs till ordförande för stämman.

3. **Val av protokollförande**

Styrelsens sekreterare, Ulrika Öberg, valdes till protokollförande.

4. **Val av justeringsmän**

Till justeringsmän, tillika rösträknare, valdes:

Carina Fernström, Neptunigränd 29, och Gunilla Hellenius, Neptunigränd 71.

5. **Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**

Tomas Tungel rapporterade att kallelse delats ut den 2 april och att stämman även anslagits på anslagstavlor i föreningen den 20 mars. Det konstaterades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

6. **Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen föredrogs i kort form av Daniel Hedenström.

7. **Föredragning av resultat- och balansräkning samt noter**

Föreningens ekonomiske förvaltare Petter Brolin redovisade resultat- och balansräkningen.

Föreningen redovisar i år ett positivt resultat på 1 620 896 kronor.

Avskrivningar har gjorts med ca 1,5 miljoner (en årligen beräknad värdeminskning på inventarier och fastigheten).

Lånen har amorterats med drygt 2,2 miljoner kronor. Förmågan att amortera visar på god ekonomi, det är bra att minska föreningens belåning.

Räntekostnaderna har i år uppgått till knapp 4 miljoner, snitträntekostnaden har varit ca 3,8 %.

Petter Brolin berättade att hans firma förvaltar 70 bostadsrättsföreningar och Brf Prästhagen är den som har den i särklass mest stabila ekonomin.

8. **Revisorernas berättelse**

Tomas Tungel läste upp revisorernas berättelse.

9. Fastställande av resultat och balansräkning

Tomas Tungel frågade stämman om 2010 års resultat- och balansräkning kunde fastställas. Stämman biföll detta enhälligt.

10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för den tid förvaltningsberättelsen omfattar i enlighet med revisorernas förslag.

11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Stämman beslöt att årets resultat om - 1 620 896 kronor, jämte balanserade vinstmedel om 7 746 766 kronor, tillsammans 9 367 661 kronor, balanseras i ny räkning.

12. Budget för år 2011, ekonomisk plan och underhållsbehov

Tomas Tungel presenterade aktuella avgifter, andelstal, procentuell intäktsfördelning och föreningens lån. De senare uppgår i dagsläget till ca 102,5 miljoner kronor.

Tomas Tungel föredrog även budgeten för 2011. Vissa punkter i budgeten förklarades ytterligare:

Ett problem är att flera boende släpar efter med avgifterna, vilket summerar till ca 75 000-100 000 kronor i skuld till föreningen. Styrelsen försöker införa förskottsbetalning för de som ofta ligger efter. Dessa får då deponera en förskottsavgift hos föreningens ekonomiske förvaltare.

En medlem undrade vilken kontroll som görs innan en ny boende kan flytta in? Styrelsen förklarade att en kreditupplysning alltid görs. Betalningsanmärkningar eller mycket låg inkomst kan göra det möjligt att neka en överlåtelse. För de som har problem att betala avgiften idag var det dock inget som tydde på problem när de godkändes som medlemmar. Petter Brolin lade till att man i tveksamma fall, om inkomstuppgifterna är låga, även brukar begära in t ex arbetsgivarintyg eller ett borgensåtagande. I det senare fallet görs även en kreditupplysning på borgenären.

Styrelsen räknar med något förhöjda kostnader för el och vatten under kommande budgetår. Vattenkostnaderna har ökat mycket de senaste åren.

Snöröjningen har den gångna vintern varit utlagd på HSB vilket medfört högre kostnad än tidigare år. Ökade kostnader förväntas ifall kommande vinter blir snörik.

Kostnaderna för värmepannorna blev lägre än budgeterat under 2010. Räknar med högre kostnader för underhåll och pannbyten framöver.

Vad det gäller posten "Reparationer, gård/förråd" ingår här bl a kostnader för att fixa parkeringsplanen.

Fastighetsskatten är hög för föreningen, radhusen beskattas högt.

Räntekostnaderna är beräknade att bli något högre än 2010.

Handwritten signatures and initials:
A
M
P
GTC

2011 års resultat beräknas till 470 000 kronor.

Vad det gäller underhållsbehoven det kommande året förestår fasadrengöring på vissa fastigheter, balkongreoveringar samt att fixa till parkeringsplanken.

En medlem undrade om föreningen avser göra något åt fönstren. Han hade fönster som börjat spricka och menade att färgen flagnat på understyckena. Medlemmen tyckte även att ytterdörrarna börjar se trista ut, de är slitna och mögelangripna. Den boende uppmanades att felanmäla problemen till HSB.

En medlem undrade om alla tak nu är åtgärdade? Styrelsen svarade att inga fler takomläggningar är planerade. På några av de omlagda taken har det varit problem med huvarna på taken, isoleringen har varit otillräcklig. Dessa kommer att undersökas och åtgärdas där behov finns.

En medlem undrade hur lång tid det tar från det att en värmepanna går sönder till dess att den byts ut? Styrelsen konstaterade att bytena dessvärre tagit alltför lång tid under en period i höstas/vintras. Man försöker nu genom HSB hitta en firma att skriva avtal med som kan ha 1-2 pannor i lager.

Stämman gjorde ett kortare avbrott för smörgås och dryck.

13. **Behandling av motioner**

Inga motioner hade inkommit till stämman.

14. **Arvoden till styrelse och revisorer**

Stämman godkände enhälligt att styrelsens och revisorernas arvoden höjs enligt nedan:

Ordförande	15 000/år
Vice ordförande	14 000/år
Sekreterare	14 000/år
Ordinarie	12 000/år
Suppleant	1 000/möte, max 10 000/år
Föreningens revisor	2 000/år
Auktoriserad revisor	löpande

15. **Val av styrelseledamöter och suppleanter – valberedningens förslag**

Stämman 2010 utsåg Gunilla Hellenius och Barry Wilhelmsson som valberedning.

En styrelsemedlem har avflyttat under året och en styrelsemedlem som valdes vid föregående stämma avsåg sig sitt uppdrag omgående. Förslaget till ny styrelse såg ut som följer:

Ordinarie ledamöter		
Tomas Tungel	sitter kvar	år 2/2
Daniel Hedenström	omval	år 1/2
Ulrika Öberg	sitter kvar	år 2/2
Alazar Ghirmason	sitter kvar	år 2/2
Lukas Ringqvist	omval	år 1/2

Suppleanter		
Jorge Quinteros	omval	år 1/1
Gun Larsson	omval	år 1/1
Hans Ohlsson	omval	år 1/1
Robert Apelgren	omval	år 1/1
Stefan Isaksson	nyval	år 1/1
Joanna Bryant	nyval	år 1/1

Valberedningens förslag godkändes enhälligt av stämman.

Ytterligare en person hade uttryckt intresse för att ingå i styrelsen, Susanne Westling. Eftersom alla platser tillsatts får hon stå som reserv.

16. **Val av revisor och revisorssuppleant**

Till föreningsrevisor utsåg stämman Carina Fernström, NG 29. Till revisorssuppleant utsågs Gunilla Hellenius, NG 71.

17. **Val av valberedning**

Stämman utsåg Barry Wilhelmsson och Gunilla Hellenius till valberedning för perioden 2011/2012.

20. **Övriga ärenden**

Ordningsregler

Några smärre ändringar har gjorts i ordningsreglerna som gäller växtlighet.

En medlem ansåg att vissa boende klippt ner sina träd och buskar alldeles för mycket, ser inte snyggt ut. Andra medlemmar invände att dessa träd och buskar antagligen borde ha hållits efter långt tidigare, då hade det sett snyggt ut idag.

Parkering och bilkörning i området

Stämman uttryckte missnöje med att en del boende parkerar sina bilar inne i området, utanför huset, samt även att många som kör in på områdets grusvägar kör fort och vårdslöst. Även frågan om bristen på gästparkeringsplatser togs upp.

Det är endast tillåtet att köra in i området för i- och urlastning och därefter snarast flytta bilen till parkeringen. Det händer att styrelsen anmodar boende som regelbundet bryter mot parkeringsförbudet. Styrelsen försöker även följa upp användandet av besöksparkeringarna och kontaktar boende om man hittar avställda bilar eller om bilar står parkerade väldigt länge. Det finns egentligen gott om gästparkeringsplatser i föreningen, men det är många som har fler än en bil och därför kan det stundtals vara svårt att hitta en plats. Styrelsen uppmanade boende som har fler än en bil att kontakta boende som inte har bil för att höra om dessa kan tänka sig att hyra ut sin plats.

Städdag

Vårens städdag infaller lördagen den 14 maj, samling vid den centrala lekplatsen klockan 10. Styrelsen har valt att lägga ut sandsopningen av parkeringarna och tömning av områdets brunnar på grus på HSB.

Snöröjning

En medlem undrade varför snöröjarna fått besked om att de inte fick röja tidigt på morgonen?

Skälet är att det riskerade störa folks nattsömn om snöröjningen satte igång vid 4 eller 5-tiden på morgonen.

Flera medlemmar ansåg att snöröjarna borde ha börjat med att ploga parkeringsplatserna, inte grusgångarna, så att folk kunde komma iväg med bil till jobbet.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen, och därmed kostnaderna, har ökat rejält i föreningen. Detta skulle kunna bero på läckage från t ex toaletter, blandare, ventiler på värmepannan. Alla uppmanades att kolla dessa saker hemma hos sig.

En medlem sa att han har problem med att fläkten i värmepannan låter väldigt illa. Medlemmen uppmanades felanmäla detta till HSB.

Eds Allé

Kommunen har planer på att exploatera gårderna vid Eds kyrka/Prästgårdsmarken/Ägget. Detta skulle innebära en ökad trafikbelastning förbi vårt område. De boende uppmanades att delta aktivt i denna process. En skrivelse har skickats in till kommunen från föreningen med anledning av den förmodade trafikökningen. Samrådshandlingar är tillgängliga på kommunens hemsida.

Telia - fiberdragning

Telia har lämnat en offert på vad det skulle kosta att dra fiber till föreningen. Installationskostnaden skulle vara 1 170 000 kronor och därefter skulle kostnaden för anslutning vara 244 kronor/månad och hushåll. Detta skulle inkludera bredband, kabel-TV samt telefoni.

En medlem undrade varför föreningen inte sänker avgifterna så att folk vill stanna i området? Menade att folk då skulle vara mer intresserade av att ta hand om området?

Styrelsen anser att föreningen behöver en stark kassa. Fastighetsunderhåll som t ex ommålning, som kommer vara aktuellt om några år, är mycket kostsamt. Styrelsen vill inte sänka avgifter och sedan behöva höja dem på nytt igen några år senare, eller än mindre riskera att behöva ta nya lån. Det faktum att avgiften inte höjts på många år innebär i praktiken en sänkning.

Fastighetsförsäkring, försäkringsskador

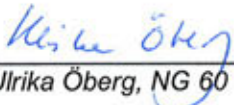
En medlem undrade hur boende som drabbas av en försäkringsskada informeras?

Försäkringsskador handläggs av en försäkringsansvarig på HSB. Denne ska hålla kontakten med den boende.

Mötets ordförande Tomas Tungel avslutade årsstämman.

Upplands Väsby, den 29 april 2011

Sekreterare:


Ulrika Öberg, NG 60

Justeras:


Carina Fernström, NG 29


Gunilla Hellenius, NG 71

Ordförande:


Tomas Tungel, NG 34