

PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2013 BRF PRÄSTHAGEN

Mötesdata: Tid och plats

Eds Församlingsgård
Onsdagen den 17 april 2013, klockan 18:30

Närvarande:

Medlemmar enligt bifogad röstlängd

Protokollet delges:

Tomas Tungel	Neptunigränd 34	ordförande
Robert Apelgren	Merkurigränd 8	vice ordförande
Ulrika Öberg	Neptunigränd 60	sekreterare
Alazar Ghirmason	Neptunigränd 14	ordinarie
Gun Larsson	Neptunigränd 28	suppleant
Hans Ohlsson	Merkurigränd 45	suppleant
Jorge Quinteros	Tellusgränd 13	suppleant
Stefan Isaksson	Neptunigränd 69	suppleant
Barry Wilhelmsson	Merkurigränd 22	ordinarie, ny
Gunilla Hellenius	Neptunigränd 71	suppleant, ny
Fredy Duran	Neptunigränd 12	suppleant, ny
Carina Fernström	Neptunigränd 29	föreningsrevisor
Malin Selberg	Kungsgatan 26	Restate AB, ek. förv.

Frånvarande:

Lukas Ringqvist	Neptunigränd 9	ordinarie, fd
Joanna Foum	Neptunigränd 55	valberedning
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

Ulrika Öberg och Gun Larsson, sekreterare respektive styrelsesuppleant, upprättade röstlängd över närvarande medlemmar. Styrelsens ordförande, Tomas Tungel, hälsade alla välkomna. De sittande vid podiet samt styrelsens närvarande medlemmar presenterade sig. Ulrika Öberg meddelade närvaron. Det var 36 röstberättigade närvarande (av 156 hushåll) varav fem genom fullmakt.

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 Stefan Jansson, Neptunigränd 49.

5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Ulrika Öberg rapporterade att kallelse delats ut den 28 mars och att stämman även anslagits på föreningens anslagstavlor den 20 februari. Det konstaterades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

6. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen föredrogs i kort form av Tomas Tungel.

7. Föredragning av resultat- och balansräkning samt noter

Malin Selberg, representant för Restate AB - föreningens ekonomiske förvaltare, redovisade resultat- och balansräkningen och kommenterade vissa poster särskilt.

Rörelsens intäkter har minskat pga avgiftssänkningen med 3 %.

Minskad kostnad för fastighetsskötsel beror på att kostnader omdisponerats till annan budgetpost: övriga förvaltnings- och rörelsekostnader.

Utgifterna för underhåll har ökat pga stora arbeten som stamspolning, ventilationskontroll, renovering av bullervallsplank och parkeringsplank.

Omtaxering av fastighetsskatten görs vart tredje år. Den stiger dock lite varje år pga den sk takregeln.

Fråga från medlem: Vad är juridiska kostnader?

Svar: Posten innefattar kostnader för att driva in obetalda avgifter.

Fråga från medlem: Under året har 18 bostadsrätter sålts, ca 13 % av beståndet, är det mycket eller lite?

Svar: Det ser ungefär likadant ut i andra föreningar.

Styrelsearvodena i föreningen är ganska låga jämfört med andra föreningar.

Räntekostnaderna har under året minskat med ca 500 000 kronor.

Likviditeten är god för en förening av denna storlek.

Lånen har under året amorterats med 1,89 miljoner kronor.

8. Revisorernas berättelse

Tomas Tungel läste upp revisorernas berättelse.

9. Fastställande av resultat och balansräkning

Tomas Tungel frågade stämman om 2012 års resultat- och balansräkning kunde fastställas. Stämman biföll detta enhälligt.

10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret i enlighet med revisorernas förslag.

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

Stämman beslöt att årets resultat om 402 686 kronor, jämte balanserade vinstmedel om 10 887 966 kronor, disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

12. Budget för år 2013, ekonomisk plan och underhållsbehov

Tomas Tungel föredrog budgeten för 2013. Vissa punkter i budgeten förklarades ytterligare:

Premieökning av fastighetsförsäkringen. Bl a pga av flera vattenskador.

Värmepannor: en liten höjning jämfört med föregående års utfall har budgeterats. Fr o m i år kommer en ny modell av värmepanna monteras.

Kommentar från medlem: Fick ny panna i september 2011. Den drar mer än tidigare panna. Dessutom monterades den fel och installatören visste själva inte hur man använder pannan.

Svar: Första från i år har ny modell installerats. Självklart ska installatören kunna informera om hur boende ska sköta pannan. Styrelsen tar upp detta med fastighetsförvaltaren.

Fråga från medlem: Hur utbildas boende om en ny panna installeras?

Svar: Nya pannan är enkel att sköta. För gamla modellen finns bra instruktionsfilm på föreningens hemsida. NIBE anger en livslängd för pannorna på 15-20 år och färre byten har gjorts än förväntat. De verkar alltså hålla tämligen bra och man kan då anta att medlemmarna sköter sina pannor.

Tak: Under året är det planerat att byta takensnocktätningar samt, om behov finns, göra ytterligare något takarbete.

Räntekostnader: Styrelsen tror på en sänkning av räntekostnaderna. I mars gjordes en extra amortering av ett rörligt lån och två lån ska läggas om, vilket förhoppningsvis ska kunna ge lägre räntenivå.

Tomas Tungel presenterade även aktuella avgifter, andelstal, procentuell intäktsfördelning och föreningens lån. De senare uppgick vid årsskiftet till 98,5

miljoner kronor. I slutet av 2013 beräknas de vara ungefär 94,6 miljoner. Räntekostnaderna har sjunkit stadigt sedan föreningen bildades.

Stämman gjorde ett kortare avbrott för smörgås och dryck.

13. Behandling av motioner

En motion hade inkommit till stämman. Den gällde inglasning av uteplatser.

Motionsskrivaren sa att han genom åren hört mycket prat om att det i föreningen inte är tillåtet med inglasning och menar att det finns ett stort intresse. Möjligheten att glasa in sin uteplats skulle öka värdet på bostäderna. Självklart bör man dock ta in professionell hjälp för utformningen så att det görs snyggt och enhetligt.

Motionsskrivaren menade att dagens uteplatser ser mycket olika ut och att det inte är snyggt. Dessutom finns det de som redan påbörjat en inglasning. Han undrade varför man inte följer reglerna och varför styrelsen inte gör något för att boende ska följa reglerna?

Tomas Tungel redogjorde för att styrelsen har kontaktat kommunen för att höra vad som gäller kring bygglov. Inget utförligt svar har erhållits, men bygglov kommer krävas av varje enskild medlem som vill utföra inglasning.

Styrelsen ser att en inglasning kan försvåra tillträdet till fasaderna samt att något antagligen måste göras med skiljeplanken som idag är föreningens ansvar.

Inglasning kan också leda till ännu mindre likriktning på områdets utseende.

Vad det gäller boende som inte följer reglerna försöker styrelsen få boende att göra just detta, samt inhämta grannmedgivande och godkännande för byggnation innan arbetet påbörjas. Men detta är inte alltid helt lätt. Vid byggnationer som inte följer ordningsreglerna anmodas den boende att vidta rättelse.

Röstning genomfördes enligt följande:

Ja till inglasning av veranda/uterum – 16 röster.

Nej till inglasning av veranda/uterum – 17 röster.

Stämman röstade nej till inglasning av veranda/uterum.

Ja till fönster/skjutglas mellan räcke och tak – 16 röster.

Nej till fönster/skjutglas mellan räcke och tak – 17 röster.

Stämman röstade ned till fönster/skjutglas mellan räcke och tak.

De som idag har någon form av inglasning kommer anmodas att ta bort denna. Vidare kommer styrelsen se över om ordningsreglerna behöver justeras i samband med detta stämmobeslut.

14. Arvoden till styrelse och revisorer

En medlem föreslog på sittande stämma att arvodena för ordinarie ledamöter i styrelsen skulle höjas med tanke på det arbete som dessa lägger ner.

Malin Selberg från Restate AB bekräftade att föreningens styrelsearvoden är låga om man jämför med många andra föreningar.

Stämman godkände enhälligt förslaget som framfördes på höjning av arvodena för ordinarie ledamöter.

Arvodena beslutades enligt följande:

Ordförande	50 % av ett PBB/år
Vice ordförande	45 % av ett PBB/år
Sekreterare	50 % av ett PBB/år
Ordinarie	40 % av ett PBB/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 2012 utsåg Joanna Foun och Barry Wilhelmsson till valberedning.

En medlem i den nuvarande styrelsen, Lukas Ringqvist lämnar sina uppdrag. Förslaget till ny styrelse såg ut som följer:

Ordinarie ledamöter		
Tomas Tungel	sitter kvar	år 2/2
Ulrika Öberg	sitter kvar	år 2/2
Alazar Ghirmason	sitter kvar	år 2/2
Robert Apelgren	omval	år 1/2
Barry Wilhelmsson	nyval	år 1/2
Suppleanter		
Jorge Quinteros	omval	år 1/1
Gun Larsson	omval	år 1/1
Hans Ohlsson	omval	år 1/1
Stefan Isaksson	omval	år 1/1
Gunilla Hellenius	nyval	år 1/1
Fredy Duran	nyval	år 1/1

Valberedningens förslag godkändes enhälligt av stämman.

16. Val av revisor och revisorssuppleant

Till föreningsrevisor utsåg stämman Carina Fernström, NG 29. Till revisorssuppleant utsågs Mari Carita Vekha-Aho, MG 42.

17. Val av valberedning

Stämman utsåg Carina Fernström, NG 29, och Margarita Soto, TG 13, till valberedning för perioden 2013/2014.

18. Övriga ärenden

Städdag

Vårens städdag infaller lördagen den 18 maj, samling vid den centrala lekplatsen klockan 10.

Nyanlagda parkeringsplatser Neptunigränd

En medlem undrade om man inte kan flytta in den yttre av de nya parkeringsplatser som anlagts där sandfickan tidigare stod. När en bil är parkerad där skymms sikten och det finns risk för att barn råkar ut för en olycka.

Styrelsen kommer undersöka vad som kan göras.

Mopedkörning i området

En medlem framförde klagomål på mopedkörning i området runt stora lekplatsen. Hon ansåg att detta är mycket störande och undrade vad man kan göra. Flera medlemmar menade att det bästa är att prata med de berörda själva och med deras föräldrar. Medlemmen tyckte dock inte detta kändes bra utan vill att styrelsen pratar med de hushåll som hon angav.

Styrelsen kommer göra detta.

Behov av grus på gångarna

En medlem framförde att det finns behov av mer grus på gångarna i området.

Styrelsen kommer att se över detta för att finna vilken typ av grus som är bäst att lägga ut.

Hund- och kattbajs

Flera medlemmar anser att det är mycket katt- och hundbajs i området, på grusgångar och lekplatser samt i sandlådor. Medlemmar sa att det finns medel att lägga ut runt sandlådor som gör att katterna undviker dessa. Det är ofta som näten för gårdarnas sandlådor inte läggs på, något som är de boendes eget ansvar.

Detta är ett återkommande problem och det bästa är att prata med djurens ägare om man vet vilka dessa är. Svårt att hitta lösningar som verkligen fungerar.

Fortkörning i området

En medlem framförde klagomål på att folk kör mycket fort på parkeringarna, en annan medlem på att folk kör mycket fort inne i området.

Styrelsen menar att det bästa givetvis är att prata med den man ser köra för fort, om man vet vilka de är. På städdagen kommer farthindren monteras på Neptunigränds parkering, vilket förhoppningsvis sänker farten något.

En medlem undrade om man inte kan bredda infarten till Neptunigränd. Att den är smal orsakar köbildning på vägen utanför.

Marken där är kommunens.

Vattenskada NG 2

Medlemmen på NG 2 undrade om man undersökt kopplingen i badrummet i övriga hushåll eftersom detta var det som orsakade vattenskadan hos dem?

Ingen sådan undersökning har gjorts. Nya vattenskador har dock haft andra orsaker.

Tvättstugorna

En medlem framförde att städningen av tvättstugorna sköts mycket dåligt. En annan medlem menade att det ofta saknas disktrasor, diskborstar och rengöringsmedel i tvättstugan. Har kontaktat HSB och fått svaret att hon ska kontakta styrelsen.

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel men HSB. Där ingår påfyllning av material i tvättstugorna. Fungerar inte detta är det bra om medlemmar meddelar styrelsen.

Avgiften

En medlem undrade om det var aktuellt med avgiftssänkningar?

Styrelsen menar att föreningen är i behov av god likviditet bl a därför att vi inom några år kommer behöva mål om fasaderna och det kommer vara kostsamt. Dock ser styrelsen inte att någon höjning av avgifterna är aktuell.

Mötets ordförande Tomas Tungel avslutade årsstämman.

Upplands Väsby, den 17 april 2013

Sekreterare:

Ulrika Öberg, NG 60

Justeras:

Carina Fernström, NG 29

Stefan Jansson, NG 49

Ordförande:

Tomas Tungel, NG 34