

PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2017 BRF PRÄSTHAGEN

Mötesdata: Datum och plats

Tisdagen den 25 april 2017, klockan 18:30
Eds församlingsgård, Runby, Upplands Väsby

Närvarande

Medlemmar enligt bifogad röstlängd

Protokollet delges

Protokollet publiceras på föreningens hemsida.

Dessutom delges protokollet följande personer och företag:

Närvarande

Barry Wilhelmsson	Merkurigränd 22	T.f. ordförande
Hans Ohlsson	Merkurigränd 45	Styrelsemedlem
Gunilla Rudberg	Neptunigränd 71	Styrelsemedlem
Pasi Luiro	Neptunigränd 48	Styrelsemedlem
Ekaterina Zabelinskaya	Neptunigränd 20	För. revisor
Carina Fernström	Neptunigränd 29	Justering
Felicia Lagerstedt	Neptunigränd 55	Styrelsemedl./Justering

Frånvarande

Anita Deurell	Revaco Revision AB	Auktoriserad revisor
Roger Norström	Restate AB	Ekonomisk förvaltning

Bilagor till detta protokoll:

- OH-material från stämman
- Röstlängd
- Motioner

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Styrelsens ordinarie ledamot Barry Wilhelmsson hälsade alla välkomna. De sittande vid podiet presenterades – Barry Wilhelmsson (ordförande och medlemskontakt 16/17), Louise Pettersson (sekreterare 16/17) och Thobias Tidholm (vice ordförande 16/17).

Gun Larsson och Gunilla Rudberg upprättade röstlängd över närvarande medlemmar. De rapporterade närvaron – vid mötets öppnande var det 40 röstberättigade (av 156 möjliga) varav 3 genom fullmakt.

2. Val av ordförande för stämman

Styrelsens ordförande Barry Wilhelmsson utsågs till ordförande för stämman.

3. Val av protokollförande

Styrelsens sekreterare Louise Pettersson valdes till protokollförande.

4. Val av justeringsmän

Till justeringsmän, tillika rösträknare, valdes Carina Fernström, Neptunigränd 29, och Felicia Lagerstedt, Neptunigränd 55.

5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Barry meddelade att föreningen ska kalla till stämma tidigast 4 veckor och senast 2 veckor före utsatt datum för stämman.

Barry rapporterade att kallelsen lagts ut på hemsidan 2017-04-04, att anslag satts upp på anslagstavlor 2017-04-11, att kallelse delats ut 2017-04-10.

Det konstaterades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

6. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen föredrogs i kort form av Barry Wilhelmsson.

Värt att notera är att det gjorts 14 överlåtelser under året, att ommålning etapp 3 är genomförd till en kostnad av 1,4 Mkr, att renovering av tvättstugorna utfördes till en kostnad av 76 tkr och att 9 uttjänta värmepannor är bytta under året.

7. Föredragning av resultat- och balansräkning samt noter

Louise Pettersson, styrelsens sekreterare, redovisade resultat- och balansräkningen och kommenterade vissa poster särskilt.

Resultaträkningen:

- Reparations- och underhållskostnader utgörs till största delen av värmepannor, tvättstugor och ommålning etapp 3. De är 800 tkr lägre än föregående år, vilket beror till största delen på att etapp 3 av ommålningen var mindre än etapp 2.
- Räntekostnaderna var 644 tkr lägre under 2016 jämfört med 2015, detta p.g.a. ändrad räntesats vid omläggning av lån.
- Jämfört med budgeten för 2016, så är den stora skillnaden lägre underhållskostnader än planerat. Detta p.g.a. att takrenoveringen är uppskjuten till 2018 p.g.a. komplexiteten i projektet.

Balansräkningen:

- Inga specifika kommentarer på balansräkningen.

Barry Wilhelmsson undrade om redovisningarna kunde läggas till handlingarna och stämman instämde.

8. Revisorernas berättelse

Barry Wilhelmsson läste högt ur revisorernas berättelse – han läste styckena om styrelsens ansvar och revisorernas uttalanden.

9. Fastställande av resultat och balansräkning

Barry Wilhelmsson frågade stämman om 2016 års resultat- och balansräkning kunde fastställas. Stämman biföll detta enhälligt.

10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016 enligt revisorernas förslag.

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

Förslaget för dispositionen av årets resultat är enligt följande:

Föreningen har ett årsresultat om 1 967 490 kr och balanserad vinst om 12 584 973 kr. Förslaget till disposition är att överföra resultatet och balanserad vinst i ny räkning, till 14 552 433 kr. Avsättning till fonder sker enligt plan, 0.3% av fastighetsvärdet till yttre underhållsfond och 0.1% av fastighetsvärdet till inre underhållsfond.

Stämman beslöt enhälligt att årets resultat jämte balanserade vinstmedel disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

12. Budget för år 2017, ekonomisk plan och underhållsbehov

Louise Pettersson presenterade det ekonomiska läget för 2017.

Budgeten för 2017 presenterades:

- Årsavgifter planeras inte att ändras, utan ligger kvar på samma nivå som 2016.
- El, vatten och avlopp för 2017 beräknas bli något högre än utfallet för 2016.
- Reparations- och underhållskostnaderna beräknas ligga ca 3 Mkr högre än utfallet 2016. Detta beror på att etapp 4 av 4 av ommålningarna (Merkurigränd) är mycket mer omfattande än etapp 3, som utfördes 2016. Dessutom ska parkeringsplanken bytas ut under 2017.

I övrigt fanns inga kommentarer om budgeten eller den förenklade underhållsplanen. På frågan om budgeten kunde godkännas svarade stämman Ja.

13. Behandling av motioner

Enligt stadgarna ska motioner vara styrelsen tillhanda innan den 28/2. Sex motioner inkom till styrelsen:

13.1 Inglasning av altaner

Enligt motionen ska regeln i ordningsreglerna som förbjuder inglasning av altanerna tas bort så att det blir tillåtet att glasa in altaner.

Styrelsen är positiv till förslaget och vill se över vilka möjligheter som finns.

En boenden påpekade att det redan finns sådana som är inglasade. Det pratades om fördelarna in motionen, men vilka är nackdelarna, undrade en boende. Det måste i så fall vara lika för alla.

En boende påpekade att alla måste söka bygglov, inte bara om de överstiger 15 m². Praxis i området verkar vara att man bygger först och ber om lov sedan.

Stämman gick till omröstning på om styrelsen ska få i uppgift att under verksamhetsåret undersöka inglasningsmöjligheterna och sätta upp enhetliga regler för detta. 29 st röstade för, 1 st röstade mot. Stämman antog motionen

Stämman gjorde ett kortare avbrott för smörgås och dryck.

13.2 Gästparkeringar

Enligt motionen ska parkeringsautomat sättas upp för att få struktur och ordning på gästparkeringen och parkering inne i området.

Styrelsen håller med om att det är ett problem och har tagit fram olika alternativ, som Thobias Tidholm presenterade. Parkeringsbolagen anser att BRF har ganska få parkeringar, då detta gäller enbart gästparke-ringarna. Det finns två alternativ: att sätta upp automater eller att använda ett SMS-betalsystem.

Att sätta upp en automat kostar mellan 28.000-40.000 kr och vi behöver 3 st. Oavsett om vi sätter upp en automat eller använder SMS-betalning så tar parkeringsbolaget en avgift, det som blir över delas lika mellan föreningen och parkeringsbolaget.

En boende föreslog att det ska delas ut gästparkeringskort. Men det är svårt för styrelsen att administrera. En annan boende frågade vad som då händer med paragrafen i ordningsreglerna angående att boende får ha en andrabil parkerad på gästparkeringen. Den regeln kommer i så fall att tas bort och alla bilar parkerade på gästparkeringen ska betala parkeringsavgift.

Stämman gick till omröstning: ska det införas parkeringsautomater. 10 st röstade för, 22 st röstade emot. Stämman avtog motionen.

13.3 Grannsamverkan

Enligt motionen ska grannsamverkan aktualiseras.

Denna fråga kom upp på stämman 2016 och året har styrelsen försökt få igång detta. Det som krävs är att det behövs flera kontaktpersoner som har kontakt med Polisen, om inte tillräckligt många finns har inte Polisen möjlighet att dra igång ett grannsamverkans-projekt. I området behövs 18-20 kontaktpersoner och som kontaktperson ska man kolla på gården om allt är ok eller inte och sedan rapportera detta till en kontaktperson i Styrelsen.

Stämman gick till omröstning: ska Styrelsen försöka få igång Grannsamverkan. 29 stycken röstade för, 0 st emot. Stämman antog motionen.

13.4 Sandlådorna/stora lekparken

En motion kom in med förslag om att ta bort sandlådorna inne på gårdarna för att de är en sanitär olägenhet och en motion kom in om att förnya stora lekplatsen. Styrelsen valde att slå ihop dessa till en punkt.

Styrelsen är positiv till att ta bort sandlådorna på innergårdar där de inte används. Dessa kan ersättas med andra leksaker för barn eller med blomsterarrangemang.

En boende påpekade att på vissa gårdar används dessa lekplatser flitigt och det kommer barn dit från andra gårdar. Ett förslag för en boende kom om att de som har barn ska ta ansvar för lekplatserna, varpå en annan boende svarade att så är det på de flesta lekplatser på gårdarna. Det är heller inte hållbart i längden att namnge en ansvarig på varje gård, det fungerar bara så länge den personen bor kvar.

Stämman gick till omröstning på om det ska undersökas vidare och beslut tas gård för gård: på detta svarade stämman enhälligt Ja.

Vidare diskuterades ordningsregeln som förbjuder badtunnor, studs mattor, etc. på innergårdarna. Badtunnor är förbjudna p.g.a. vattenskaderisker, drunkningsrisk, samt att det är föreningen som betalar vattnet, inte den boende med badtunnan. Studsmattor är förbjudna på innergårdarna för att det är trångt och kan bli störande för grannarna.

Stämman gick till omröstning på om regeln ska ses över och ändras: 11 st röstade för, 22 st röstade mot. Motionen avslogs i denna del.

13.5 Anslagstavlor

Enligt motionen ska anslagstavlor flyttas från tvättstugeentrén till soprumsentrén.

Styrelsen är positiv till att komplettera med ytterligare anslagstavlor som komplement till de som sitter vid tvättstugorna.

Stämman röstade enhälligt Ja till att sätta upp fler anslagstavlor.

13.6 Belysning

Enligt motionen ska en genomgång av området göras och då i samråd med boende som önskar mer belysning.

Styrelsen är positiv till förslaget och kommer gå runt i området framåt hösten och leta efter bra placeringar för ytterligare belysning. Boende får gärna inkomma med förslag.

Stämman röstade enhälligt Ja till förslaget.

14. Arvoden till styrelse och revisorer

Louise Pettersson redogjorde för arvoden för perioden 16/17

Ordförande	60 % av ett PBB/år, motsvarar 26 580 kr
Vice ordförande	55 % av ett PBB/år, motsvarar 24 365 kr
Sekreterare	60 % av ett PBB/år, motsvarar 26 580 kr
Ordinarie	50 % av ett PBB/år, motsvarar 22 150 kr
Suppleant	1 200/möte, max 12 000/år

Föreningens revisor 2 500/år
Auktoriserad revisor löpande

Styrelsens förslag till arvode för ledamot som ej är medlem i föreningen är ordinarie arvode för styrelseledamoten samt 1 000 kr per protokollfört möte.

Stämman beslutade att godkänna arvodena.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter – valberedningens förslag

Stämman 2016 utsåg Carina Fernström och Ulrika Öberg till valberedning.

5 stycken i sittande styrelse avgår inför kommande verksamhetsår. Valberedningen har inkommit med 5 nya kandidater.

Förslaget till ny styrelse såg ut som följer:

Barry Wilhelmsson	omval
Hans Ohlsson	sitter kvar år 2/2
Gunilla Rudberg	omval
Felicia Lagerstedt	omval
Pasi Luiro	omval
Anna Oskarsson	nyval
Peter Varbäck	nyval
Ingela Nilsson	nyval
Björn Lindfors	nyval
Jenny Johansson	nyval

Barry Wilhelmsson föreslås som ordförande

Styrelsen konstituerar i övrigt sig själv.

Valberedningens förslag godkändes enhälligt av stämman.

16. Val av revisor och revisorssuppleant

Stämman godtog enhälligt Revaco Revision AB som auktoriserad revisor för kommande verksamhetsår.

Till föreningens revisor utsåg stämman enhälligt Ekaterina Zabelinskaya, Neptunigränd 20. Till föreningens revisorssuppleant utsåg stämman enhälligt Carina Fernström, Neptunigränd 29.

17. Val av valberedning

Stämman utsåg Ulrika Öberg, Neptunigränd 60, och Carina Fernström, Neptunigränd 29, till valberedningen.

18. Övriga ärenden

Barry välkomnade medlemmarna att ta upp övriga ärenden.

18.1. Rengöring av sopkärl

Sopkärlen är smutsiga, SITA ska ha varit och rengjort, men verkar inte ha hänt än. Detta kommer sedan att ske med automatik var 6:e månad.

Matavfallssorteringen har fallit väl ut, eventuellt kommer en del av de gröna kärlen att tas bort. En boende frågade om det behöver finnas någon särskild ventilation i soprummet med hänsyn till de nya sopkärlen för matavfall. Nej, det är inte så stor skillnad mot tidigare då matavfallet lades i de gröna sopkärlen.

18.2. Smutsiga tvättstugor

Tvättstugorna är smutsiga, de storstädas 1 gång per år. Styrelsen ska kolla på tätare intervaller, men främst måste de boende som tvättar i tvättstugorna ta sitt ansvar och hålla rent efter sig

18.3. Ordningsreglerna är uppdaterade

Uppdaterade ordningsregler finns på hemsidan, främst har formuleringar ändrats och förtydliganden gjorts angående det yttre underhållsansvaret. Tidigare delades mycket information om ordningsregler etc ut i brevlådorna, detta kommer successivt flyttas över till Facebook och hemsidan.

18.4. Luftvärmepumpar

En boende har frågat om det är möjligt att installera luftvärmepumpar. Styrelsen har bitt HSB om hjälp att undersöka hur det ser ut med ansvarsfördelning, etc. En boende påpekade att eftersom det är trähus så kommer det bli mycket vibrationer i huset och kan bli störande för grannar.

18.5. Anslagstavlor

En medlem undrade om anslagstavlor, de sitter idag bara vid tvättstugorna. Men alla använder inte tvättstugorna. Styrelsen svarade att tanken från början var att de skulle sitta under tak och att det är därför de sitter vid tvättstugorna. Men fler ska sättas upp, främst vid soprummen.

18.6. Fiskmåsar på Jobman

En boende har pratat med fastighetsägaren på Jobman för att åtgärda fiskmåsar som bor på taket där. Denne ska återkomma till den boende.

18.7. Garantiåtgärder målning

En boende tog upp att en del av det som målats på tidigare etapper inte håller måttet. Styrelsen tar upp det med Timblads, som ska åtgärda detta under årets etapp av ommålningen.

18.8. Skylt Privat område

En boende tog upp att det tidigare satt en skylt på Tellusgränd som sa att det rör sig om privat område och att gående hänvisas till gångvägarna runt området, vad har hänt med dem? Styrelsen har tagit ner dem, de var inte längre aktuella. Den boende påpekade att det går mycket mer folk i området nu som ska till företagen som ligger mot järnvägen. Men styrelsen är tveksam till att en sådan skylt är tillåten, att gå genom privata ej inhägnade områden är ok

18.9. Armaturen med husnumren

Många boenden har tagit ner armaturen på husväggen där husnumren står, utan att ersätta husnumret. Posten har då svårt att hitta rätt. Styrelsen ska sätta ihop information om att detta behöver finnas.

18.10. Städdag

Vårens städdag infaller lördagen den 13 maj, samling vid den centrala lekplatsen klockan 10:00.

18.11. Mötets avslutande

Mötets ordförande Barry Wilhelmsson avslutade årsstämman strax efter 20:30.

Upplands Väsby, den 25 april 2017

Sekreterare:

Louise Pettersson, Ägirvägen 23

Justeras:

Carina Fernström, Neptunigränd 29 *Felicia Lagerstedt, Neptunigränd 55*

Ordförande:

Barry Wilhelmsson, Merkurigränd 22