

PROTOKOLL FRÅN ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2017⁸ BRF PRÄSTHAGEN

Mötesdata: Datum och plats

Onsdagen den 25 april 2018, 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	Ordförande
Hans Ohlsson	Merkurigränd 45	Styrelsemedlem
Gunilla Rudberg	Neptunigränd 71	Vice ordförande
Jenny Johansson	Tellusgränd 24	Sekreterare
Ekaterina Zabelinskaya	Neptunigränd 20	För. revisor
Carina Fernström	Neptunigränd 29	Justering
Ulrika Öberg	Neptunigränd 60	Justering

Ej närvarande

Anita Deurell	Revaco Revision AB	Auktoriserad revisor
Suzan Basberber	HSB Norra Stor-Stockholm	Ekonomisk förvaltning

Bilagor till detta protokoll:

- OH-material från stämman
- Röstlängd
- Motioner

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Styrelsens ordförande Barry Wilhelmsson hälsade alla välkomna. De sittande vid podiet presenterades – Barry Wilhelmsson (ordförande och medlemskontakt 17/18), Jenny Johansson (sekreterare 17/18) och Gunilla Rudberg (vice ordförande 17/18).

Anna Oskarsson upprättade röstlängd över närvarande medlemmar. Hon rapporterade närvaron – vid mötets öppnande var det 34 röstberättigade (av 156 möjliga) varav 4 genom fullmakt.

2. Val av ordförande för stämman

Styrelsens ordförande Barry Wilhelmsson utsågs till ordförande för stämman.

3. Val av protokollförande

Styrelsens sekreterare Jenny Johansson valdes till protokollförande.

4. Val av justeringsmän

Till justeringsmän, tillika rösträknare, valdes Carina Fernström, Neptunigränd 29, och Ulrika Öberg, Neptunigränd 60.

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 2018-04-07, att anslag satts upp på anslagstavlor 2018-04-11, att kallelse delats ut 2018-04-11.

Det konstaterades att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

6. Föredragning av styrelsens förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen föredrogs i kort form av Barry Wilhelmsson. Inleddes med information om att styrelsemedlem Felicia Lagerstedt lämnade sitt uppdrag tidigt under verksamhetsåret.

Värt att notera är att staketen runt parkeringsplatser bytts ut, att målning fortlöpt på Merkurigränd, men ej färdigställt, vilket lett till en återbetalning från målerifirman. Dessa pengar kommer användas till ytterligare målningsuppdrag i området, vilket kan jämföras med att vi får dem gratis.

Barry informerar om att det eventuellt kommer att ske en förändring gällande bostadsrättstillägget, som idag betalas av föreningen. Mer information om detta kommer under nästa verksamhetsår.

7. Föredragning av resultat- och balansräkning samt noter

Jenny Johansson, styrelsens sekreterare, redovisade resultat- och balansräkningen kortfattat.

Resultaträkningen:

- Slutar på negativt 360 tkr. Reparations- och underhållskostnader utgörs till största delen av tvättstugor, parkeringsstaket och ommålning etapp 4.
- Räntekostnaderna var 355 tkr lägre under 2017 jämfört med 2016, detta p.g.a. ändrad räntesats vid omläggning av lån.

Balansräkningen:

- Inga specifika kommentarer på balansräkningen, föreningen har god ekonomi.

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 2017 års resultat- och balansräkning kunde fastställas. Stämman biföll detta enhälligt.

10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017 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 -359 080 kr och balanserad vinst om 13 829 815 kr. Förslaget till disposition är att överföra resultatet och balanserad vinst i ny räkning, till 13 470 735 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 2017⁸, ekonomisk plan och underhållsbehov

Jenny Johansson presenterade det ekonomiska läget för 2018.

Budgeten för 2018 presenterades:

- Årsavgifter planeras inte att ändras, utan ligger kvar på samma nivå som 2017. Reservation finns om kostnader för takbyten blir högre än förväntat.
- Föreningen kommer inte göra några dyra ingrepp under året. I budgeten finns dock utrymme för upprustning av lekplatser, samt fortsatta byten av inventarier i tvättstugorna. Även kostnader för förundersökning av tak inför takbyten är budgeterade.

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 februari. Inför denna stämma förlängdes tiden till den 16 mars. Fem motioner inkom till styrelsen:

13.1 Utomhusspa

Enligt motionen önskas utomhusspa kunna byggas.

Styrelsen nekar denna motion med hänvisning till ordningsregel "§4.13 det är förbjudet att ha utomhuspool, badtunna, rutschkana, studs matta, gungställning eller liknande uppställt i området."

Styrelsemedlem Gunilla Rudberg informerar om att boende inte äger marken runt bostaden. Föreningen ansvarar för säkerheten. Informerade även om eventuella skador en sån stor mängd vatten kan orsaka.

13.2 Bom för infarter till området

Enligt motionen önskas infartsbom uppföras för att minska biltrafiken på innergårdar, samt att obehöriga kör in.

Först frågas hur många bommar motionslämnaren menar; till en början 1 st, från parkeringen vid Tellusgränd in mot stora lekplatsen.

En boende föreslår andra lösningar som staket bredvid gångvägar för att minska möjligheten att köra in med bil, eller att ta bort vissa gångvägar helt. Räddningstjänsten är ej emot bommar.

En boende föreslår att börja med en bom.

En annan boende föreslår en "välkomstkommitté" som ska informera nyinflyttade om gällande regler. Dock behöver även nuvarande boende skärpa till sig och inte köra inom området mer än i undantagsfall.

Omröstning i frågan: 30 röster för att införa farthinder i området, ingen röst emot. Styrelsen åtar sig att fortsätta utreda lämpliga lösningar, men att vi börjar med en bom på föreslagna plats.

13.3 Bastu

Enligt motionen önskas en tvättstuga byggas om till bastu.

Styrelsen nekar denna motion med hänvisning till att tvättstugorna precis byggts om. Påpekas även att det finns risk för att bastun inte kommer hållas ren.

Stämman gjorde ett kortare avbrott för smörgås och dryck.

13.4 Utökad sophantering

Enligt motionen önskas luckor på soprummen, samt källsortering

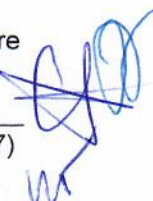
Styrelsen svarar att soprummen är skyddsrum och får inte ändras i någon form. Källsortering hänvisas till kommunens återvinningsstationer. Åsikter framfördes även om hur dåligt soprummen sköts idag.

Enligt tidigare undersökningar är soprummen för små för återvinningskärl. Det innebär även en ökad kostnad för föreningen i form av fler skilda hämtningar. En boende hävdar dock att matåtervinningen fungerar mycket väl, och att de boende visar ansvar och engagemang. Detta motsades ej.

Omröstning i frågan: 14 röster för källsortering, 16 röster emot. Stämman avtog motionen.

13.5 Värmepump

Enligt motionen önskas värmepump kunna installeras av boende för att bättre reglera kyla och värme i huset.

BW 

Enligt ordningsregel §3.7 "Privata luftvärmepumpar och andra luftkonditioneringssystem är inte tillåtet att montera i bostadsrätten".

Att skylla på åverkan av fasader är inte korrekt eftersom föreningen oftast godkänner installation av markiser och dyl, vilket också gör åverkan. Detta håller styrelsen med om

Gunilla Rudberg informerade om vad HSB rekommenderade; de anser att vår bostadsrättsförening inte lämpar sig för installationer av värmepumpar.

Farhågor finns att enheter inte kommer installeras enligt gällande regler. Dessutom behöver avtal slutas med boende som vill göra hål i vägg för installation av värmepump, och detta kan vara omständligt och osäkert.

Diskussionerna pågick ett längre tag, med många olika åsikter och infallsvinklar.

Omröstning i frågan: 12 röster för att värmepumpar ska få installeras, 14 röster emot. Stämman röstade nej till motionen.

OBS! Om boende upplever inomhustemperaturen oacceptabel så ska individuell utredning göras tillsammans med HSB och installatör av värmepanna.

14. Arvoden till styrelse och revisorer

Jenny Johansson redogjorde för arvoden för perioden 17/18

Ordförande	60 % av ett PBB/år, motsvarar 26 880 kr
Vice ordförande	55 % av ett PBB/år, motsvarar 24 640 kr
Sekreterare	60 % av ett PBB/år, motsvarar 26 880 kr
Ordinarie	50 % av ett PBB/år, motsvarar 22 400 kr
Suppleant	1 200/möte, max 12 000/år
Föreningens revisor	2 500/år
Auktoriserad revisor	löpande

Stämman beslutade att godkänna arvoden.

Boende ifrågasatte ökad kostnad från 2016 till 2017, vilket berodde på arvodesökning samt extra arvode till externa ledamöter.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter – valberedningens förslag

Ingen i sittande styrelse avgår inför kommande verksamhetsår. Felicia Lagerstedt avgick dock tidigare under året. Valberedningen har inkommit med 1 ny kandidat.

Förslaget till ny styrelse såg ut som följer:

Barry Wilhelmsson	omval
Hans Ohlsson	omval
Gunilla Rudberg	omval
Pasi Luiro	omval
Anna Oskarsson	omval
Peter Varbäck	omval
Ingela Nilsson	omval
Björn Lindfors	omval
Jenny Johansson	omval
Ivelina Dimitrova	nyval

Barry Wilhelmsson föreslås som ordförande och Jenny Johansson som sekreterare.

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

Valberedningen valde att inte förlänga sina uppdrag. Styrelsen får i uppdrag att vid behov hitta ledamöter inför verksamhetsåret 18/19.

18. Övriga ärenden

18.1. Stadgar kommer att uppdateras

Till halvårsskiftet i år bör alla bostadsrättsföreningar ha börjat uppdatera sina stadgar enligt de ändringar som gjordes i lagen om ekonomiska föreningar år 2016. Styrelsen har påbörjat arbetet. Enligt reglerna krävs två på varandra efterföljande stämmor för att ändra stadgar, så styrelsen kommer att kalla till en extra stämma i höst för att kunna fastslå de nya stadgarna på den ordinarie stämman våren 2019.

I samband med uppdatering av våra stadgar kommer även våra ordningsregler ses över.

18.2. Nytt avtal med Comhem

Det har informerats att Comhem kommer att erbjuda föreningen snabbare bredband till ett lågt pris. Detta är iså fall ett kollektivt avtal. Mer information kommer när styrelsen har fått reda på alla detaljer.

18.3. Fortsatt målning av gård 11

Kommer att slutföras inom kort.

18.4. Smutsiga tvättstugor

Tvättstugorna är smutsiga, så styrelsen har anlitat en boende att mot ersättning städa dem vid behov. Givetvis måste den som använder tvättstugan lämna den i gott skick när hen är klar!

18.5. Gångvägar inom området

En boende undrar över mängden grus som ska vara på gångvägarna inom området. Som vanligt kommer grus i olika storlek beställas hem till städdagen, man är då välkommen att fylla på där det behövs.

18.6. Parkeringstillstånd

Klagomål framkommer gällande gästparkeringarna. Det står för många bilar som inte borde stå där, eller som stått där för länge. Det föreslås att dela ut parkeringstillstånd till varje hushåll.

På stämman 2017 togs denna punkt upp och röstades då ner, men fortsatt efterforskning om en bättre lösning för gästparkeringarna kommer att ske.

18.7. Lekplatsbesiktning

Lekplatsbesiktningar har utförts på stora lekplatsen, samt alla lekplatser på innergårdarna. Vid datum för stämman hade inte protokoll inkommit från besiktningsman, men besked hade lämnats att de flesta lekplatser hade dömts ut i olika grad. Styrelsen hade valt att spärra av klätterställningen på stora lekplatsen, för säkerhets skull.

18.8. Städning av området

Boende föreslog att skolklass eller förening eller liknande kan få komma och städa vårt område mot ersättning/sponsring. Styrelsen säger att detta får komma som förslag från boende, inget som kommer att efterfrågas.

18.9. Städdag

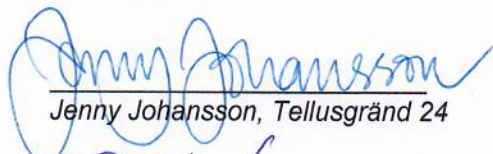
Vårens städdag infaller lördagen den 19 maj, samling vid den centrala lekplatsen klockan 10:00.

18.10. Mötets avslutande

Mötets ordförande Barry Wilhelmsson avslutade årsstämman strax efter 21.00.

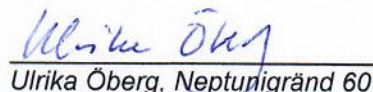
Upplands Väsby, den 25 april 2018

Sekreterare:


Jenny Johansson, Tellusgränd 24

Justeras:


Carina Fernström, Neptunigränd 29


Ulrika Öberg, Neptunigränd 60

Ordförande:


Barry Wilhelmsson, Merkurigränd 22