

Protokoll

Ordinarie Föreningsstämma för 2012

Med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Valvet, onsdag 29 maj 2013

Plats: Birkagården, Karlbergsvägen 86B, nb kl 18.30

Närvarande: Enligt avprickad medlemsförteckning inklusive styrelseledamöterna Sven Erik Thübeck Åberg, Patrik Kaneteg, Paul Quant, Christina Linnros, Chris Ericsson, Arne Lind och Katrin Hüber samt styrelsesuppleant Tobias Wetterberg.

Delges: Samtliga medlemmar

§1 Stämmans öppnande

Sven Erik Thübeck Åberg hälsar alla välkomna och förklarar stämman öppnad.

§2 Godkännande av dagordning

Stämman godkänner dagordningen.

§3 Val av stämмоordförande

Stämman väljer Björn Rosenlund till mötesordförande.

§4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Mötesordföranden utser Katrin Hüber till protokollförare.

§5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Carina Thübeck Åberg och Mandus Frykman väljs att, jämte ordföranden, justera dagens protokoll samt vara rösträknare på stämman.

§6 Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst

Förklaras att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

§7 Fastställande av röstlängd

Genom avprickning upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman. 21 bostadsrätter är representerade varav två bostadsrätter som är representerade via fullmakt.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning för föreningens verksamhet 2012 föredras och det beslutas att den kan läggas till handlingarna.

§9 Föredragning av revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen för år 2012 föredras och läggs utan erinringar till handlingarna.

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkningen.

§11 Beslut om resultatdisposition

Stämman godkänner resultatdispositionen att föras över i ny räkning för 2013.

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

§13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Patrik Kaneteg föreslår att förslag till arvoden för nästkommande verksamhetsår skall utgå till styrelsen och den av föreningen valde revisorn enligt följande:

Styrelsens arvode föreslås vara totalt 47 000kr (motsvarande 1 000 kr/lägenhet) exklusive sociala avgifter. Styrelsen föreslås disponera över fördelningen av arvodet inom styrelsen.

Arvode till revisor föreslås ske enligt bok och räkning.

Stämman bifaller förslagen.

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman godkänner valberedningens förslag på styrelseledamöter och suppleanter enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Omval på 1 år av Sven Erik Thübeck Åberg, Katrin Hüber, Paul Quant och Christina Linnros

Suppleant: Omval på 1 år av Tobias Wetterberg

Nyval på 2 år ordinarie ledamöter: Åke Modée, Svante Jacobsen, Susanne Johansson

Nyval på 2 år suppleant: Rosita Lindskog

§15 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman godkänner valberedningens förslag på revisor och revisorssuppleant enligt följande:

Revisor: Per Engzell Engzells Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleant: Engzells Revisionsbyrå AB (bolagsval)

§16 Val av valberedning

Omval: Hannes Häggblom, Marcus Wahlström och Peter Linnros väljs till valberedning intill nästa årsstämma.

§17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende (bilagor)

§17.1 Styrelsens Proposition om Beslut gällande utbyggnad av fastighetsnät för internet

Patrik Kaneteg presenterar Propositionen. Det finns två förslag att ta ställning till, Styrelsens i förväg lagda förslag bifogad i kallelsen samt alternativet att överlåta beslutet till styrelsen. Stämman röstar för att godkänna styrelsens förslag.

§17.2 Motioner

Motion 1

1. Öka medlemmarnas inflytande i bostadsföreningens verksamhet.

I ett brev, 20120308, från styrelsen står " Som medlem i styrelsen får du en unik möjlighet att påverka ditt boende och kanske ditt livs största investering."

Även bostadsrättsföreningens övriga medlemmar kanske vill påverka sitt boende och veta vad som händer med sitt kanske livs största investering.

Ett aktuellt exempel är renovering av gårdarna. Det handlar om allas närmiljö, men också en kostnad motsvarande en årshyra per medlem, 2 miljoner kronor enligt 2012:s årsmöte. På detta årsmöte angavs att ett extra medlemsmöte skulle ske under hösten i frågan. Vid juletid skrev styrelsen "att ombyggnadsförslaget är klart vad gäller innergården och utanför 76:an." Jag tycker att styrelsen vid denna tidpunkt, december 2012, kunde ha redovisat förslaget och kostnaderna. Inte bara skjuta upp det till årsmötet 2013, där tiden för synpunkter, diskussioner och beslut är mycket begränsade.

Förslag:

att informationsmöten anordnas under året och att styrelsens planer och beslut delges medlemmarna och att styrelsens mötesprotokoll löpande delges medlemmarna.

2. Öka medlemmarnas deltagande i föreningens verksamhet

I ett brev, 20120308, från styrelsen står "Om styrelsearbetet sprids på flera ledamöter minskar också bördan för styrelsens medlemmar."

Här antyder styrelsen behovet av fler ledamöter för att klara av det frivilliga uppdraget. Ett alternativ, som många bostadsrättsföreningar har, är att etablera frivilliga arbetsgrupper. Trädgårdsgruppen är redan etablerad. Inrättandet av fler arbetsgrupper kan minska kostnaderna och öka medlemmarnas deltagande utan att sitta i styrelsen. Många av medlemmarna utanför styrelsen kan troligen hjälpa till med hantverk, upphandling, ekonomi mm. Exempelvis reparation av fönstret i tvättstugan, men inte minst styrelsens planerade mångmiljonsprojekt av gårdarna.

Förslag:

att styrelsen vidtar konkreta åtgärder i denna anda,

att styrelsen etablerar en arbetsgrupp för anpassning av gårdarna med fokus på att begränsa föreningens kostnader och

att styrelsen etablerar en framtidsgrupp, med uppgift att dokumentera medlemmarnas synpunkter på boende, bomiljö, dagisverksamhet mm.

Åke Modée 74

Styrelsens svar

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionens förslag i punkt 1 att delge samtliga medlemmar styrelseprotokollen genom anslag i respektive trappuppgång (alternativt på hemsidan).

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionens del om arbetsgrupper i punkt 2 genom att ge möjlighet till att arbetsgrupp/er kan bildas kring ombildande av gården och att utgångspunkten är det förslag som styrelsen arbetat fram med arkitektfirman.

Styrelsen anser vidare att så kallade "framtidsfrågor" som synpunkter på boende, bomiljö, dagisverksamhet hamnar på styrelsens bord löpande under året och både behandlas och dokumenteras i styrelseprotokollen. De stora frågeställningarna som till exempel dagisverksamheten och ekonomiskt omfattande bomiljöfrågor behandlas och beslutas samt dokumenteras, även på årsstämman.

Detta sammantaget innebär att bilda ytterligare grupper utöver ovan nämnda i styrelsen regi syns föga meningsfullt. Däremot är det givetvis fritt för enskilda medlemmar att gruppera sig och driva sina frågor.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsen svar.

MOTION 2

*Om ändringar av väsentligheter som påverkar medlemmarnas boendekonomi sker i av styrelseledamöter underskrivna årsberättelser måste **alla** efteråt få skriftligt besked om detta.*

Detsamma gäller för alla investeringar och större kostnadsinsatser som kommer att kräva ökade avgifter för medlemmarna.

Önskar förtydliga motionen genom muntligt inlägg vid årsmötet.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Samtliga ändringar av väsentlighet och investeringar och större kostnadsinsatser redovisas i årsberättelsen och beslut om dessa tas i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 3

*Det är viktigt att **alla** medlemmar ökar sin kunskap om hur en bostadsrättsförening fungerar och hur de kan påverka sin egen ekonomi.*

Därför föreslår jag att styrelsen arrangerar några kvällar med kortkurser kring bostadsrättsekonomi (under stundande vinterhalvår) och hur deras egen avgift påverkas. Avsikten är att varje medlem själv skall kunna räkna ut sin egen avgift och även förstå sambandet mellan föreningsekonomi och sina egna boendekostnader nu och framöver.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Styrelsen anser att utbildningar för att höja den allmänna kunskapsnivån bland medlemmarna är behjärtansvärd men är inte en prioriterad uppgift för styrelsen. Styrelsen anser att medlemmarna har möjlighet att inhämta den informationen på eget bevåg och styrelseledamöterna står till förfogande för individuella frågor och tips om var information kan inhämtas.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

Motion 4

Ang. stadgeändring

Jag föreslår att stadgarna anpassas till SBC:s senaste version, par. 24, sista meningen "Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening."

Önskar samtidigt få möjligheten att vid årsstämman muntligen motivera mitt förslag.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Motionen föreslår att öppna för att bemanna styrelsen med externa ledamöter som inte är medlemmar. Förslaget till stadgeändring ligger i enlighet med SBC affärverksamhet med utthyrning av kompetens till bostadsföreningars styrelser.

Styrelsen har inget behov av tillskott av ledamöter utan har hittills bemannat styrelsen med medlemmar boende i fastigheten. Styrelsen anser också att det är mer ekonomiskt försvarbart att köpa kompetens fokuserat på respektive åtgärd. Till exempel köper styrelsen byggledning vid större ombyggnads- och reparationsprojekt men bara under projektiden. Att täcka den allmänna styrelsekompetensen med externa konsulter är både kostnadskrävande och fyller heller inget behov.

Så här ser nuvarande stadgeskrivning ut;

"Styrelse och revisorer

§16

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet. Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt som styrelsen bestämmer."

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens förslag.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 5

Jag föreslår att styrelsen skall bestå av 5 ledamöter och 1 suppleant.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Det är en fördel för styrelsearbetet både resurs- och kompetensmässigt att nuvarande antal ledamöter kvarstår. Det skulle även försvåra rekryteringen av ledamöter till styrelsen om arbetsbelastningen på respektive ledamot ökar.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 6

En fullständig transparens och öppenhet gentemot medlemmarna i Väsentliga ekonomiska frågor önskas. Varje transaktion i miljonklass bör redovisas på ett lättbegripligt sätt. Det finns inga uppgifter som bör hemlighållas. Alla medlemmar har satsat mångmiljonbelopp och bör därför också få reda på alla de större transaktioner som påverkar deras egen boendeekonomi.

Ser gärna att jag kan komplettera motionen med ett muntligt tillägg vid årsmötet.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Styrelsen anser att öppenhet råder och att transaktioner även under miljonklassen redovisas öppet och beslut om väsentliga investeringar tas av föreningsstämman i enlighet med stadgarna. Inga uppgifter hemlighålls.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 7

Kostnaderna för våra bostadslån är alldeles för höga. Vi betalar årligen sexsiffrigt för höga belopp tills gällande avtal upphör. De som gjorde uppgörelsen agerade tvärtemot alla expertråd. Tyvärr är risken stor att om några år blir ränteutvecklingen sådan att räntekostnaderna kommer att stiga ytterligare.

Våra stora upphandlingar kan också regelbundet ses över, konkurrensutsättas och förbättras. Börsnoterade SBC (tveksamt om en intresseorganisation för de boendes bästa skall vara börsnoterad?) fick för kort tid sedan en ny huvudägare – ett finansbolag som är känt för sina "klipp". Aktiekursen har sedan dess stigit från 11 till 28,5. Är det någon som då har annat att förvänta sig än stigande medlemsavgifter och ökade kostnader för deras tjänster av olika slag? Det finns andra leverantörsalternativ, som kan vara värda att testa.

Sammanfattat är det viktigt att Valvet har en kunnig och erfaren person som sköter upphandlingar och försäljning av hyresrätter.

Kompetensen för dessa ekonomiskt betydelsefulla uppgifter kan betyda + eller – i bokslutet och därmed möjligheten att avstå från ständiga årsavgiftshöjningar för medlemmarna. Det är ingen tvekan om att vi redan nu skulle kunna avstå från årliga höjningar om dessa ärenden sköttes på ett mera professionellt sätt. Har själv sysslat med förhandlingsfrågor större delen av mitt yrkesverksamma liv – så livserfarenhet är bakgrunden till kritiken.

Motionen avser sålunda en väsentlig "Uppryckning" av förhandlingsarbetet, som är en avgörande del av vår ekonomi.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Styrelsen är ständigt ute i upphandlingar. Försäljningar av lägenheter har utförts av mäklare och bör så ske även i framtiden. Med all sannolikhet kan upphandlingarna få bättre resultat men att detta skulle motverka avgiftshöjningar i framtiden är inte styrelsens uppfattning. Den allmänna kostnadsnivån stiger och avgifterna måste givetvis anpassas efter detta. Målsättningen är i framtiden att undvika avgiftshöjningar och metoden för detta ligger dels i förbättrade upphandlingar genom att utnyttja både intern och extern kompetens, fortsatta amorteringar, utnyttja och kommersialisera ytor i fastigheten samt en allmänt sund hushållande med föreningens resurser.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 8

Kassör Kaneteg, som tydligen mestadels är engagerad i försäljningen av våra hyresrätter framhåller att Valvets prissättningar ligger avsevärt under motsvarande närliggande försäljningar i Vasastan. Och tydligen så skall göra.

Jag önskar få en redogörelse varför så är fallet! Har man motiven för detta får man också en möjlighet att arbeta på en förbättring. Värdet på våra bostadsrätter är en betydande del av vars och ens förmögenhetsutveckling och måste då ägnas ett stort intresse.

Personligen har jag skaffat mig en omfattande kunskap (genom annonser och mäklarkontakter) om värderingsskillnader mellan etage, badrums- och köksstandard, månadsavgifter, allmän lgh.standard etc. Jag kan inte finna en fullödig förklaring av våra låga säljpriser i enbart dessa avseenden.

Önskar sålunda en ordentlig sifferförklaring till detta påstådda förhållande! Och gärna synpunkter på hur styrelsen tänker sig minska denna diskrepans.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar.

Styrelsens kassör säljer inte på eget bevåg några hyresrätter utan det är styrelsen som ansvarar för detta och det sker alltid via erkända mäklarfirmer. Priset avgörs av ett antal variabler som till exempel skick, marknadsläge, ränteläge etc.

Ingen lägenhetsförsäljning har utförts av föreningen sedan föregående årsmöte. Tidigare år har en lägenhet och en fritidslokal sålts via mäklare. Köparen av fritidslokalen genomförde en omfattande renovering och sålde i sin tur lägenheten i renoverat skick.

Försäljningarna har möjliggjort kraftiga amorteringar av föreningens lån som redovisades i tidigare årsredovisning. Styrelsen vill inte av etiska skäl ytterligare redovisa specifika försäljningssiffror eftersom de är privatekonomiska uppgörelser med medlemmar. Intresserade kan vända sig till medlemmen ifråga eller inblandad mäklare för att få detaljerade uppgifter.

Styrelsen vill givetvis ha så höga försäljningspriser som möjligt men har inga planer att i framtiden utföra dessa försäljningar utan mäklare.

Styrelsen anser ej heller att det finns någon diskrepans mot marknadsläget eftersom försäljningarna har gjorts på öppna marknaden och priset har avgjorts av marknadens bedömning av läge skick, räntenivåer mm.

Styrelsen förslår stämman att bifalla styrelsens svar.

Stämman beslutar att bifalla styrelsens svar.

MOTION 9

Vill ta upp problemet med ingången vid tunneln till 74:an. Varje sommar blir det översvämning 3-4 ggr och vattenmassorna rinner ner vid trappen och in i källarplanet så att det blir vattenfyllt, det har hänt att vattnet trängt ända in (längst bort) i källarkontoret samt ut mot hissen. Det är alltid mindre med folk som är hemma när det hänt eftersom många är på semester. Har själv fått skyfflat vid flera ggr då det har hänt. Vattnet kommer från tunneln närmast täppan eftersom gångvägen lutar ner mot Karlbergsvägen. Problemet har blivit värre senaste åren.

Åtgärd: Konstruera en ränna med galler så att vattnet avleds från att rinna ner i trappan eller annan åtgärd som skulle förhindra att det händer. Kan det var Brf. föreningen som helt äger problemet eller kan det finnas en medpart ! Tänker på sdf. Norrmalm

Robert Wuolle 74

Styrelsens svar

Styrelsen har uppmärksammat problemet och har kortsiktigt åtgärdat detta genom att rensa brunnarna i fråga. Det akuta problemet har därmed eliminerats. Källan till problemet är emellertid att jord och sand från slänten på innergården rinner ner med dagvattnet och täpper till brunnarna. Det gäller framförallt brunnen i 74:an. Detta problem bör beaktas vid eventuell ombyggnad av gården till exempel med en ränna eller någon annan lämplig åtgärd. Åtgärden ska samordnas med andra intressenter.

Styrelsen förslår stämman att bifalla motionen

Stämman beslutar att bifalla motionen.

MOTION 10

Tycker det är viktigt att alla medlemmar vet hur deras månadsavgift beräknas och vilka väsentliga faktorer som påverkar denna.

Skulle vilja att styrelsen lämnar en skriftlig, lättbegriplig sammanfattning av detta.

Stig Rylander 74

Styrelsens svar

Vid bildandet av en bostadsrättsförening, bestäms, med utgångspunkt från fastigheten pris och driftbudget, lägenheternas avgifter och inköpspris. Detta gjordes när denna förening övertog fastigheten 2008 och den fördelningen sätter sin prägel på kommande avgiftsnivåer.

Under åren så anpassas avgifterna till den ekonomiska verklighet vi lever i. De stora kostnadsposter som drabbar oss är bland annat räntor, taxor och avgifter och reparationer. Reparationerna delas in i planerade och akuta underhållsåtgärder.

I den årliga budgeten vägs prognoser hur dessa kostnadsposter utvecklas mot den intäktsmassa vi har att tillgå. Budgeten är styrelsens beslutsunderlag för att justera medlemmarnas månadsavgifter för respektive lägenhet.

Årsredovisningen innehåller en sammanställning över kostnadsläget samt hur kostnadsposterna har utvecklats. Även vilka reparationer, både planerade och akuta, som utförts. Där framgår också vilka stor åtgärder som är planerade det närmaste året. I denna förening har vi också valt att ha en auktoriserad revisor som granskar räkenskaperna så att allt är bokfört på ett legalt och riktigt sätt.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen härmed är besvarad.

Stämman beslutar att motionen är besvarad.

§18 Informationsärenden (ev)

Arne Lind informerar om projektet Ombyggnad av gården. En extra bolagsstämma ska hållas i höst då beslut ska fattas om ombyggnad av gården ska påbörjas.

§19 Stämmans avslutande

Ordföranden förklarar stämman avslutad.

Vid protokollet

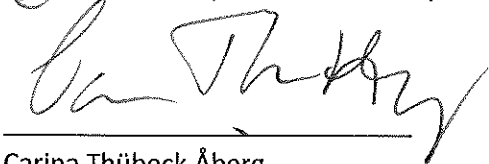


Katrin Hüber

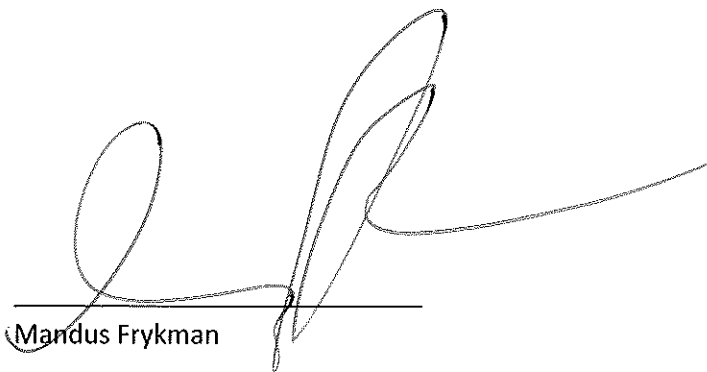
Justeras



Björn Rosenlund (Mötesordförande)



Carina Thübeck Åberg



Mandus Frykman