



Ordinarie föreningsstämma 2010-05-19
Västerkyrkans samlingslokal kl. 19.00

Närvarande :
Se bifogad röstlängd.
Totalt 21 personer närvarade och 17
lägenheter var representerade.

Protokoll

§ 1 Stämmans öppnande	Stämman öppnades.
§ 2 Val av ordförande på stämman	Andreas Lökken valdes till ordförande.
§ 3 Val av sekreterare på stämman	Linda Gustafsson valdes till sekreterare.
§ 4 Godkännande av kallelsen	Kallelsen godkändes.
§ 5 Fastställande av dagordning	Dagordningen fastställdes efter att en fråga om fönsterrenovering lagts till under punkt 18 och förslag på cykelrensning och container lagts till som § 17 a) och b).
§ 6 Upprättande och godkännande av röstlängd	Stämman godkände att röstlängden upprättades genom att samtliga närvarande signerade en lista som skickades runt under det att mötet fortsatte. 21 personer fanns vara närvarande och dessa representerade 17 lägenheter.
§ 7 Val av två justeringsmän tillika rösträknare	Linda Rosenberg och Ingrid Ekvall valdes till justeringsmän och rösträknare.
§ 8 Framläggande av årsredovisning	<p>Andreas Lökken berättade att årsredovisningen (ÅR) för 2009 har lagts ut på föreningens hemsida samt satts upp på anslagstavlorna i portarna inför stämman. Andreas presenterade de viktigaste händelserna under 2009 ur förvaltningsberättelsen. Det mest påtagliga har varit att styrelsen har skapat en struktur, inte minst vad gäller ekonomin, som gör att det numera är lättare att ta och följa upp beslut. Genom att sätta sig in bättre i ekonomin har styrelsen även kunnat göra vissa besparingar. Vidare har ekonomiskt utrymme för insatser för underhåll skapats och styrelsen har bättre kontroll på vad som behöver göras. Medlemshanteringen har fungerat allt bättre under 2009 liksom hanteringen av entreprenörer för yttre och inre förvaltning.</p> <p>Andreas redogjorde vidare för underhållsläget. Den befintliga underhållsplanen är inte särskilt detaljerad och pengar har inte avsatts för underhåll tidigare. Det föreligger nu ett omedelbart underhållsbehov av de tappvattenstammar som inte bytts tidigare (i första hand stammarna för gästtoaletterna på Vävareg 12 a-c) samt av avloppsstammarna. Styrelsen har bedömt att detta ska prioriteras eftersom de vattenskadorna som</p>

LR
IEH
Rg

skulle kunna uppkomma är mycket kostsamma. Tidigare styrelser har gjort samma prioritering. Styrelsen planerar att genomföra byte av tappvattenstammar samt relining av avloppsstammarna till hösten. En konsult som kommer att verka som projektledare håller på att upphandlas och 2 miljoner kr har avsatts i budgeten för underhåll. En beräknad kostnad för projektet är 1,3 miljoner kr + moms. Byte av tappvattenstammarna kommer troligen att medföra en del mindre skador i lägenheterna, medan reliningen kommer att kunna ske snabbt och inte ge några skador.

Styrelsen har bedömt att fönstren är i ganska stort, men inte akut, behov av underhåll. Fönstren behöver framförallt målas, men vissa kommer troligtvis att behöva bytas ut helt eller delvis. Träet är överlag i gott skick och bedömningen är därför att det är mer lönsamt att renovera dem än att byta. Styrelsen bedömer att underhåll av fönstren blir aktuellt tidigast 2011, eventuellt med undantag för källarfönstren som har ett mer akut behov av målning. Uppskattad kostnad för fönstrunderhållet är 1,5 miljoner kr. Frågan om vem som har ansvar för balkongdörrarna kom upp. Formellt har föreningen ansvar för det yttre och medlemmen det inre både vad gäller balkongdörrar och fönster. Dock är denna uppdelning olycklig eftersom fönstren utgör en helhet, och missköts insidan påverkas utsidan och *vice versa*. Medlemmarna uppmanades därför att sköta om sina fönster ordentligt. Vi har stora värmekostnader och bra isolering i fönstren kan spara mycket pengar.

I övrigt kan det på längre sikt bli aktuellt med att dränera fastigheten. Detta är kostsamt och kan vi skjuta det på framtiden är det bra. Värme-stammarna kommer inte att bytas innan fönstren är renoverade. Mindre smådetaljer behöver fixas, och styrelsen funderar på att anställa någon som kan göra detta. Medlemmar rapporterade att en takpanna saknas på Vävaregatan samt att trappan till cykelgaraget på Lokföraregatan är trasig. Andreas informerade om att en konsult som ska göra en ny underhållsplan är på väg att handlas upp.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att underhåll är viktigt och att det ska ske löpande. Med underhållsplanen som bas ska ekonomin styras så att det finns utrymme att utföra underhållet enligt planen. Strategin är att medlemmarna ska betala för det slitage man åstadkommer istället för att skjuta upp kostnaderna till när det är dags att underhålla.

Magnus Strandh redogjorde för resultaträkningen. År 2009 gjorde föreningen ett resultat på ca 171 000 kr. Ca 25% av föreningens utgifter går till uppvärmning, vilket är rätt normalt för vår typ av hus. Räntekostnaden var ca 296 000 kr, vilket är lägre än för år 2008, men kan förväntas stiga under 2010. Taxeringsvärdet för fastigheten sänktes under året med 150 000 kr. Detta kunde göras eftersom våra lokaler har taxerats felaktigt tidigare.

I balansräkningen redovisas att föreningen har en skuld på ca 10 miljoner kronor. Lån på ca 2,5 miljoner kr förfaller i höst och i vår förfaller ytterligare lån på 750 000 kr. 61% av våra lån är rörliga för tillfället. Föreningen har i reparationsfonden en skuld till medlemmarna på ca 344 000 kr. Magnus berättade att fonden tillkommit när föreningen bildades och att pengarna endast får användas för visst underhåll av kök och badrum. Mer detaljerad policy finns på föreningens hemsida. Styrelsen prövar en medlems ansökan om pengar ur fonden mot policyn. Man

AL
LR
dy

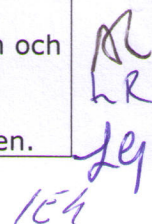
124

	<p>ser på sin avgiftsavi om man har reparationsfond eller inte. En fråga om posten renhållning kom upp. För 2008 redovisas ca 40 000 kr för renhållning, för 2009 0 kr. Magnus förklarade att detta beror på att 2009 har dessa utgifter bokförts på ett annat konto, dvs. att kostnaderna återfinns under andra poster.</p> <p>Föreningens soliditet är 55%, dvs. vi äger en så stor del av fastigheten själva. Jämfört med 2008 har likviditeten ökat med ca 178 000 kr.</p> <p>Andreas gav Magnus en stor eloge för hans fantastiska arbete med föreningens ekonomi under 2009. Hans arbete har gjort att vi sparat mycket pengar och nu finns allt dokumenterat, vilket det inte var när sittande styrelse tillträdde.</p>
§ 9 Framläggande av revisionsberättelse	<p>Magnus Strandh berättade att den ekonomiska revisionen genomförts och att den resulterat i att revisorn framförallt har riktat kritik mot SBC som har gjort misstag.</p> <p>Revisionen av förvaltningen har gjorts av internrevisor Stefan Nordén. Denna revision är inarbetad i revisionsberättelsen. Stefan berättade kortfattat vad han kommit fram till: Möteskallelser för 2009 och 2010 finns ej, uppföljning av fönsterrenovering och relining saknas, underhållsplanen var ej komplett såtillvida att fönster eller tappvattenstammar till gästtoaletter ej är bytta som de skulle ha varit till år 2010, Frank Sonanders avgång och valet av Andreas Lökkens till ordförande är ej protokollförda och fördelning av styrelsearvodering för 2008 saknas.</p> <p>Andreas Lökken menade att den viktigaste kritiken är att den gamla underhållsplanen inte följts. Förklaringen till detta är den turbulens som varit i styrelsen det senaste året med avgångar och byte av styrelse i juni.</p>
§ 10 Fastställande av årsredovisning	Stämman fastställde enhälligt årsredovisningen.
§ 11 Vinst- och förlustdispositioner enligt balansräkning	<p>Magnus Strandh redovisade styrelsens dispositionsförslag. År 2009 var vinsten 171 441 kr och den ansamlade förlusten från föregående år - 387 806 kr. 71 850 kr ska, enligt stadgarna, reserveras till fonden för yttre underhåll. Detta ger -288 215 kr i fritt eget kapital. Styrelsen föreslog att 76 806 kr av fonden ianspråkats för de nya tvättmaskinerna som installerats under året. Vidare föreslogs att 80 000 kr extra avsätts till den yttre fonden. Resultatet blir då att -291 409 kr överförs i ny räkning.</p> <p>Stämman fastställde enhälligt dispositionsförslaget.</p>
§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna för den tid revisionen avser	Stämman gav enhälligt styrelseledamöterna ansvarsfrihet. Detta gäller även de medlemmar som avgått under året.

AL
LE
dey

104

<p>§ 13 Fråga om fastställande av arvode för styrelsen och intern revisor</p>	<p>Magnus Strandh redogjorde för att styrelsen hittills arvoderats med ett basbelopp, dvs. ca 42 000 kr, per år. Nu har basbeloppet sänkts, och Magnus föreslog därför att föreningen skulle hitta ett nytt system för arvodering. Magnus betonade att styrelsearbetet tar mycket tid och att många uppgifter inte kan läggas på t ex SBC utan måste göras av styrelsen. Ersättningen för detta arbete blir synnerligen blygsam. Magnus framförde att han anser att det på sikt lönar sig att ge högre arvode till styrelsen för att folk ska vilja engagera sig och för att visa att styrelsearbetet är viktigt.</p> <p>Styrelsen ombads att redogöra för sina uppgifter och en redogörelse från ledamöterna följde. Sammanfattningsvis framkom att styrelsen driver seriös fastighetsförvaltning och ansvarar för ekonomi, yttre- och inre förvaltning av hus, gemensamma utrymmen och trädgård, underhållsplanering, kontakt med nya medlemmar samt kontakter och upphandling av de entreprenörer som utför arbete åt föreningen.</p> <p>En diskussion följde. Några medlemmar menade att en höjning av ersättningen är nödvändig för att få en engagerad och kompetent styrelse medan andra uttryckte oro för att beloppet skulle bli för högt och riskera att öka årligen framöver.</p> <p>Magnus Strandh och Andreas Lökken framförde att förslag där arvodet skulle beräknas på antalet lägenheter i stället för på basbeloppet. Två summor föreslogs: a) 1000 kr/lägenhet/år (totalt 49 000 kr/år) och b) 1200 kr/lägenhet/år (totalt 58 800 kr/år). Röstning genom handuppräkning genomfördes och resultatet blev att förslag a) fick 5 röster och b) fick 12 röster. Stämman beslutade således att arvode till styrelsen från och med år 2010 ska utgå med 1200 kr/lägenhet.</p> <p>För året 2009 kvarstår ett basbelopp att fördela mellan de styrelsemedlemmar som varit aktiva under året.</p> <p>Internrevisorn har för sitt arbete år 2009 ersatts med 1253 kr. Ett förslag på att höja ersättningen till 1500 kr/år lades fram. Stämman beslutade enhälligt att arvodet till internrevisorn år 2010 ska vara 1500 kr.</p>
<p>§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter</p>	<p>Magnus Strandh och Lars-Ove Hansson avgick som ledamot respektive suppleant enligt sittid och Andreas Lökken meddelade att han avgår som ledamot i förtid. Således skulle stämman välja en ledamot på 2 år, en ledamot på ett år, två suppleanter på två år och en suppleant på ett år.</p> <p>Valberedningen bestående av Fredrik Borglund och Malin Meiby berättade att de hade gått runt till alla medlemmar och informerat om stämman och om att det skulle tillsättas styrelsemedlemmar på stämman. Valberedningen hade inte nominerat några kandidater men uppmanat intresserade att närvara på stämman.</p> <p>Till ledamot på 2 år kandiderade och valdes enhälligt Magnus Strandh. Till ledamot på 1 år kandiderade och valdes enhälligt Zarah Melin. Zarah sa sig vara villig att vara ordförande.</p> <p>Till suppleant på 2 år kandiderade och valdes enhälligt Stefan Nordén och Lars-Ove Hansson.</p> <p>Till suppleant på 1 år kandiderade och valdes enhälligt Andreas Lökken.</p>



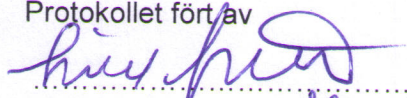
 LR

 29

 154

	Styrelsens sammansättning efter stämman är således: Zarah Melin, Magnus Strandh, Linda Gustafsson, Mats Pehrson och Lisa Hammarlund, ledamöter, samt Stefan Nordén, Lars-Ove Hansson och Andreas Lökken, suppleanter.
§ 15 Val av internrevisor och internrevisorsuppleant	Till internrevisor kandiderade och valdes enhälligt Stefan Dahlin. Till internrevisorsuppleant kandiderade och valdes enhälligt Fredrik Borglund.
§ 16 Val och tillsättande av valberedning	Till valberedningen kandiderade och valdes enhälligt Linda Rosenberg och Jakob Riddar Johnsson.
§ 17 Motioner	a) En medlem som inte kunde närvara på stämman hade föreslagit att föreningen ska genomföra en rensning av de övergivna cyklar som finns. Styrelsen höll med om att det är dags för en rensning och stämman överlät åt styrelsen att genomföra rensningen efter att ha stämt av med polisen om vilka regler som gäller. b) Förslag på att en container för grovsopor ska ställas upp över exempelvis en helg hade lämnats. Kostnaden för detta ligger troligtvis på 6-10000 kronor. Stämman gav styrelsen i uppdrag att beställa en container snarast och uppmanades att sätta upp lappar i god tid innan så att alla hinner rensa ut sina förråd.
§ 18 Information från styrelsen	Frågan om fönsterrenovering ansågs besvarad under § 8. En fråga om varför vissa lägenheter i huset har samma numrering i lantmäteriets nya system kom upp. Styrelsen svarade att numreringen är bunden till adressen, vilket gör att samma nummer kan förekomma flera gånger i huset men då i olika uppgångar.
§ 19 Stämmans avslutande	Stämman avslutades.

Protokollet fört av

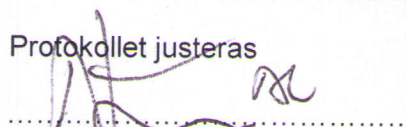


.....
Linda Gustafsson

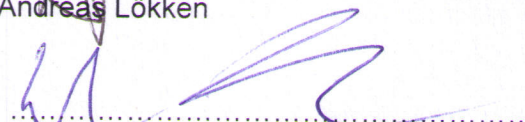


.....
Ingrid Ekvall
104

Protokollet justeras



.....
Andreas Lökken



.....
Linda Rosenberg
LR

5101	Assarsson	
5120	Donner	
5104	Dahlin	Stef Dan
5105	Åmark	
5106	Hansson	
5107	Rudemius/Sandin	H. Sadi Rudemius
5108	Lindquist	MA
5109	Hölphers	
5110	Almqvist Jonsson	
5111	Karlsson	
5112	Karlsson	
5113	Olsson	
5114	Meiby	Clara Meiby
5115	Melin	Zarah Melin
5116	Wihlborg	
5117	Kjellander	
5201	Shog	Linda Shog
5202	Sundelin	
5203	Wiberg	
5204	Bäckström	
5205	Mucchiano	
5206	Garmer	
5207	Löfken	Andreas Löfken
5208	Ehwall	Fugall Ehwall
5209	Wiklöf	
5210	Andersson	
5211	Persson	2 P
5212	Hansson	

5213 Claesson

5214 Hallengren

5215 Dahlström

5217 Paulsson

5301 Johnson, Rosenberg

5302 Möllerstedt

5303 Nordin, Immerstrand

5304 Gustafsson, Lindgren

5305 Leth, Pehrson

5306 Hammarlund, Borglund

5307 Parvini

5308 Hansson

5309 Skarp, Karlsson

5310 Stålhammar

5311 Brännström

5312 Masiewicz

5313 Lundvall

5314 Strandh

5315 Brännström

5316 Persson

5215 Dahlström

[Signature]

Linda Rosenberg, Jakob R Johnson

Stefan Nordin

[Signature]

[Signature]

Frank Bengtsson, Mattias Lund

Lars-Ole Hansson

~~*[Signature]*~~

[Signature]