



Ordinarie föreningsstämma 2011-05-19
Västerkyrkans källarlokal kl. 19.00

Närvarande :
Se bifogad röstlängd.
Totalt 22 personer närvarade och 17
lägenheter var representerade.

Protokoll

§ 1 Stämmans öppnande	Stämman öppnades.
§ 2 Val av ordförande på stämman	Robin Simonsson 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. Punkt 17 utgick eftersom inga motioner hade inkommit.
§ 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. 22 personer fanns vara närvarande och dessa representerade 17 lägenheter.
§ 7 Val av två justeringsmän tillika rösträknare	Lina Wiklöf och Mats Pehrson valdes till justeringsmän och rösträknare.
§ 8 Framläggande av årsredovisning	Robin Simonsson sammanfattade årsredovisningen (ÅR) för 2010. ÅR har varit medlemmarna tillhanda på föreningens hemsida på anslagstavlorna i portarna inför stämman. Några av de viktigaste händelserna under 2010 har varit att <ul style="list-style-type: none"> • avgifterna höjts med 5 % from den 1 januari 2010, • Lantmäteriets nya lägenhetsnumrering har genomförts (OBS att vår egen numrering kvarstår och gäller i frågor som rör föreningen!), • styrelsen har granskat och yttrat sig över detaljplanen för det kommande kommunhuset i Vävaregatans ände, • arbetsbeskrivningar för underhållsplan samt periodiskt underhåll av tappvattenstammar och spillvattenstammar har tagits fram, • renovering av den före detta hyreslägenheten 5216 har påbörjats, • städ-, fastighets- och trädgårdsservice har upphandlats och kontrakterats, • konsult Niklas Johansson från Bredablick Förvaltnings AB har besiktigt fastigheten och • styrelserummet har rustats upp.

RS
se
dvt MP

Kassör Magnus Strandh redogjorde för resultaträkningen. År 2010 gjorde föreningen ett resultat på ca 110 000 kr, vilket var förväntat. Föreningen har ökat avskrivningen på byggnaderna från 0,6 % till 1 %. Räntorna har varit förhållandevis låga under 2010, och vi har inte haft några oförutsedda kostnader. Periodiskt underhåll av el, vattenstam, lås och tvättmaskin har kostat 106 000 kr.

De största utgifterna för föreningen är värmekostnader och räntor. Brf Loket har ca 10 miljoner kr i lån. Just nu är ca 40 % av lånen bundna på 3 år.

Magnus redogjorde för budgeten för år 2011. Ca 360 000 kr beräknas gå till räntor. Enligt den underhållsplan som tagits fram kommer bytet av tappvattenstammar i de resterande lägenheterna på Vävaregatan 12 kosta ca 600 000 kr och reliningen av spillvattenstammarna beräknas gå på ca 770 000 kr. Våra skorstenar är i mycket dåligt skick och måste lagas snarast. En offert på ca 700 000 kr har kommit in, men vi inväntar ytterligare anbud. Fönstren är i relativt gott skick, men måste målas i år för att inte bli förstörda. Vissa fönster kan även behöva lagas. Målningen kommer troligtvis att kosta ca 1 miljon kronor. Jämfört med att byta ut dem är det ca 1,2 miljoner billigare att måla och reparera. Underhållsplanen anger att alla ovan föreslagna reparationer behöver göras under år 2011. Den totala kostnaden för detta blir ca 3,3 miljoner.

Utöver detta finns behov av ytterligare åtgärder som tex. reparation/byte av portarna och omläggning av stenarna vid sophuset för att hindra att fukt tränger in i fastigheten. Detta kan förslagsvis skjutas upp till år 2012.

För att klara ovan redovisade kostnader för 2011 finns behov av ökad likviditet. Styrelsen räknar med att få in ca 850 000 kr på försäljning av lägenhet nr 5216 och ca 1,3 miljoner kr på försäljning av nr 5103, vilken enligt uppgift troligtvis kommer att sägas upp av nuvarande hyresgäst. I nuläget finns även ca 1 miljon kr på banken. En del av dessa pengar kan användas, men ca 400 000 kr bör vara kvar för att vi ska kunna täcka upp för oväntade utgifter och räntesvängningar. Det beräknade lånebehovet blir därmed ca 420 000 kr vilket i ger ränteutgifter på ca 20 000 kr och ytterligare ca 5000 kr i amortering. Samtidigt får vi räkna med en uppskrivning av fastigheten när renoveringarna är genomförda, vilket ger ökad avskrivning med ytterligare ca 25 000 kr och därmed ytterligare minus i resultaträkningen.

Styrelsens slutsats av ovanstående är att en avgiftshöjning i storleksordningen 2,5 % från halvårsskiftet skulle täcka en stor del av summan av ökad ränta plus ökad avskrivning.

En diskussion om huruvida vissa av renoveringarna kan skjutas upp ett eller några år för att på så sätt lösa likviditetsproblemen uppstod. Magnus svarade att problemen är så pass akuta att de måste åtgärdas nu så att vi inte riskerar att få ännu högre kostnader.

Praktiska frågor om renoveringarna ställdes. Vad gäller reliningen behöver firman ha tillgång till våra lägenheter vissa specifika dagar, annars debiteras en avgift på 2500 kr/timme. De kommer att ta bort toalettstolar och annan utrustning för att komma åt spillvattenledningarna. I köken går de in vid vattenlåsen. Efter det att relingen är genomförd monte-

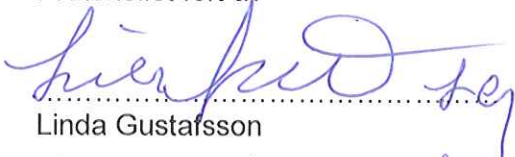
	<p>rar de tillbaka allt.</p> <p>Tappvattenstamsbytet gäller gästtoaletterna i 9 st lägenheter på Vävaregatan 12 A-C. För att minska kostnaderna och ingreppen i lägenheterna placeras de nya stammarna i trapphusen.</p> <p>Fönstren kommer att slipas och målas, och detta planeras ske inifrån lägenheterna. Det kommer att damma en del, men annars ska det inte påverka något.</p> <p>Det är även dags för obligatorisk ventilationskontroll i år. Tillträde till alla lägenheter kommer att krävas.</p>
§ 9 Framläggande av revisionsberättelse	<p>Magnus Strandh berättade att Lokets auktoriserade revisor Christina Gabrielsson har granskat årsredovisningen och bokföringen. Christina Gabrielsson tillstyrker att stämman fastställer resultaträkning och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet.</p> <p>Revisionen av förvaltningen har gjorts av internrevisor Stefan Dahlin. Denna revision är inarbetad i revisionsberättelsen. Stefan kunde inte närvara på stämman men hade meddelat att protokollen genomgående var bra. I vissa fall var det dock svårt att förstå om styrelsen fattat ett formellt beslut eller inte. Ibland var det också svårt att läsa ut om en händelse var avslutad eller inte. Stefan rekommenderar att pågående ärenden alltid finns med i protokollen tills de är klara.</p>
§ 10 Fastställande av årsredovisning	Stämman fastställde enhälligt årsredovisningen.
§ 11 Vinst- och förlustdispositioner enligt balansräkning	<p>Magnus Strandh redovisade styrelsens dispositionsförslag. År 2010 var den ansamlade förlusten från föregående år -259 013 kr. 106 405 kr ianspråkats ur fonden för mindre renoveringar. Resultatet blir då att -152 608 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.
§ 13 Fråga om fastställande av arvode för styrelsen och internrevisor	<p>Magnus Strandh föreslog att stämman ska fastställa arvoderingen från och med 1 januari det år som det betalas ut. Utbetalningen sker sedan i årsskiftet. På detta vis synkroniseras arvodet med kalenderåret, vilket ger en mer logisk redovisning. Det beslut som fattas på denna stämma gäller till och med den 31 december 2011. Arvodet för perioden årsstämma 2010 – årsstämma 2011 betalas dock ut enligt det gamla systemet, dvs. strax efter stämman.</p> <p>Stämman biföll förslaget.</p> <p>Stämman beslutade att nuvarande arvode till styrelsen, dvs. 1200 kr/lägenhet/år, ska gälla även för 2011. Detsamma beslutades om arvodet till internrevisorn, vilket förblir 1500 kr.</p>

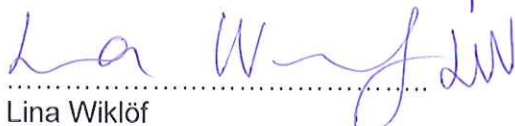


Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'MP'.

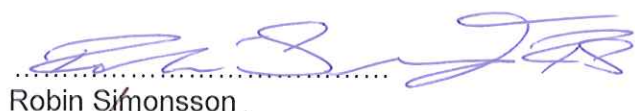
<p>§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter</p>	<p>Robin Simonsson, Mats Pehrson och Lina Wiklöf avgick som ledamöter enligt sittid, och Magnus Strandh meddelade att han avgår som ledamot i förtid. Stefan Nordén avgick som suppleant i förtid. Linda Gustafsson och Lars-Ove Hansson har ett år kvar som ledamot respektive suppleant, och sitter kvar i styrelsen till ordinarie stämma år 2012.</p> <p>Valberedningen bestående av Jakob och Linda Riddar nominerade kandidater enligt följande:</p> <p>Till ledamot på 2 år nominerades och valdes enhälligt av stämman Stefan Nordén, Johan Persson och Stefan Dahlin. Till ledamot på 1 år nominerades och valdes enhälligt av stämman Mats Pehrson. Till suppleant på 1 år kandiderade och valdes enhälligt av stämman Håkan Sandin.</p> <p>En vakans för en suppleant på 2 år kvarstår.</p> <p>Styrelsens sammansättning efter stämman är således: Stefan Nordén, Johan Persson, Stefan Dahlin, Linda Gustafsson och Mats Pehrson, ledamöter, samt Lars-Ove Hansson och Håkan Sandin, suppleanter.</p> <p>Stämman tackade den avgående styrelsen för en väl utförd uppgift.</p>
<p>§ 15 Val av internrevisor och internrevisorsuppleant</p>	<p>Till internrevisor nominerades och valdes enhälligt Staffan Lindberg.</p> <p>Till internrevisorsuppleant kandiderade och valdes enhälligt Magnus Strandh.</p>
<p>§ 16 Val och tillsättande av valberedning</p>	<p>Till valberedningen kandiderade och valdes enhälligt Jakob och Linda Riddar.</p>
<p>§ 17 Motioner</p>	<p>Punkten utgick.</p>
<p>§ 18 Information från styrelsen</p>	<p>Information om underhållsplanen, tappvattenstammar, spillvattenstammar, skorstenar, fönsterrenovering, stenläggning och ventilationskontroll återfinns under ansågs § 8.</p> <p>Mats Pehrson informerade om att styrelsen har undersökt, bland annat hos Polisen, hur en utrensning av övergivna cyklar ska gå till. Det är en lång process med många moment som krävs, men det kommer att ske så småningom.</p>
<p>§ 19 Stämmans avslutande</p>	<p>Stämman avslutades.</p>

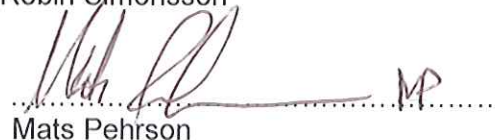
Protokollet fört av

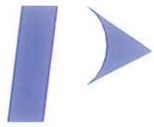

Linda Gustafsson


Lina Wiklöf

Protokollet justeras


Robin Simonsson


Mats Pehrson



PerkinElmer
instruments.

Hölan o Birgitta	5107
hybrid Ekvall	5308
Mats Pehrson	5305
Stefan Nerlein	5303
Magnus Strandh	5314
Linda Ridder + Jakob	5301
Annacker o Heiken	5115
Marc o Paul Olsson	5113
Linde Gustafsson	5304
Anders JETLANDER	5214
Marcus Pahlström	5215
Johann Persson	5211
Robin Simonsson + Linn Wiklöf	5209
Lars Eric Karlsson	5308
Staffan Wikberg Göran Lindqvist	5108
Staffan Wikberg	5212
+ Hans-Göran Hansson	5106
(kom sent, LG har skrivit in honom)	