



Ordinarie föreningsstämma 2012-05-22
Västerkyrkans konferenslokal kl. 19.00

Närvarande :
Se bifogad röstlängd.
Totalt 19 personer närvarade och 17
lägenheter var representerade.

Protokoll

§ 1 Stämmans öppnande	Stämman öppnades.
§ 2 Val av ordförande på stämman	Mats Pehrson 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. 19 personer fanns vara närvarande och dessa representerade 17 lägenheter.
§ 7 Val av två justeringsmän tillika rösträknare	Jakob Riddar och Martin Andersson valdes till justeringsmän och rösträknare.
§ 8 Framläggande av årsredovisning	<p>Mats Pehrson sammanfattade årsredovisningen (ÅR) för 2011. ÅR har varit medlemmarna tillhanda på föreningens hemsida och på anslagstavlor i portarna inför stämman. ÅR kommer att ligga kvar på hemsidan. Några av de viktigaste händelserna under 2011 har varit att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skorstenarna har renoverats för ca 575 000 kr. • Avloppsstammarna har renoverats genom s.k. relining till en kostnad av ca 1 000 000 kr. • Renoveringen av den före detta hyreslägenheten 5216 har genomförts till en kostnad på ca 135 000 kr. • Föreningen har sålt sina två sista hyreslägenheter, en etta och en trea. Inga nya lån har därför behövt tas under året trots att stora renoveringar genomförts, vilket i sin tur sparat räntekostnader. I och med försäljningarna har andelstalen i föreningen ändrats och är nu slutgiltiga. <p>Mats redogjorde för resultaträkningen. År 2011 gjorde föreningen ett resultat på ca -621 000 kr. Resultatet var väntat och är inte anmärkningsvärt med tanke på de renoveringar som har genomförts under året.</p>

MP
MA
leg
R

	<p>Styrelsen har som mål att fortsättningsvis genomföra underhållsarbeten med utgångspunkt i den underhållsplan som finns upprättad för fastigheten, vilket innebär att avgifterna sannolikt kommer att behöva höjas med några procent om året framöver. Att ange exakt hur stora höjningar som kommer att krävas är dock inte möjlig.</p> <p>Magnus Strandh frågade vad som har hänt i hörnan Lokföregatan/Vävaregatan. Linda Gustafsson förklarade att kommunen, med anledning av bygget av det nya kommunhuset i slutet av Vävaregatan, har varit tvungen att förstora den brunn som delvis finns på Brf Lokets fastighet. Kommunen och föreningen har skrivit ett avtal som innebär att kommunen får förstora brunnen och därefter återställa Lokets fastighet. Den förlorade syrenbusken och den döda häcken kommer således att ersättas av kommunen.</p>
§ 9 Framläggande av revisionsberättelse	<p>Mats Pehrson berättade att Lokets auktoriserade revisor Lena Svahn har granskat årsredovisningen och bokföringen. Lenas revisionsberättelsen finns bilagd ÅR. Lena Svahn tillstyrker att stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet.</p> <p>En fråga angående de stora skillnaderna mellan beloppen år 2010 och 2011 under rubriken "Kassa och bank" på sid 8 i ÅR ställdes. Mats förklarade att skillnaderna beror på att pengar, både inkomster från försäljning av lägenheterna och utgifter för betalning av renoveringar, har förts över mellan kontona och att det därför blivit stora skillnader mellan åren.</p> <p>Revisionen av förvaltningen har gjorts av internrevisor Staffan Lindberg, som har granskat protokollen från styrelsens möten. Staffan kunde inte närvara på stämman men har skriftligen rekommenderat att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.</p>
§ 10 Fastställande av resultaträkning och balansräkning	Stämman fastställde enhälligt resultaträkningen och balansräkningen.
§ 11 Vinst- och förlustdispositioner enligt balansräkning	<p>Styrelsens dispositionsförslag finns på sidan 6 i ÅR. År 2011 var den ansamlade förlusten -852 051 kr. 250 000 kr föreslås ianspråkta ur fonden för yttre underhåll. Resultatet blir då att -602 051 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 intern revisor	<p>Enligt beslut på stämman år 2011 arvoderas styrelsen per kalenderår. En del av utbetalningen sker i årsskiftet och den andra strax efter ordinarie stämma. Arvodet fastställdes på stämman år 2011 till 1200 kr/lägenhet, dvs. 61 200 kr/år. Styrelsen beslutar själv hur den fördelar arvodet mellan sig.</p> <p>Paul Olsson föreslog att styrelsearvodet ska vara detsamma i år som förra året, dvs. 61 200 kr. Stämman biföll förslaget.</p>

MP
NA
JG
Z

	Stämman beslutade att arvodet till internrevisorn ska förbli 1500 kr även för år 2012.
§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter	<p>Mats Pehrson och Linda Gustafsson avgick som ledamöter enligt sittid, och Johan Persson hade meddelade att han avgår som ledamot i förtid eftersom han flyttar. Lars-Ove Hansson avgick som suppleant enligt sittid och Karl-Henrik Persson avgick som suppleant i förtid pga. avflyttning. En suppleantpost har varit vakant under året. Stefan Dahlin och Martin Andersson har ett år kvar som ledamöter och sitter kvar i styrelsen till ordinarie stämma år 2013.</p> <p>Valberedningen representerad av Jakob Riddar nominerade kandidater enligt följande:</p> <p>Till ledamot på 2 år nominerades och valdes enhälligt av stämman Mattias Törnqvist. Till ledamot på 1 år nominerades och valdes enhälligt av stämman Mats Pehrson. Till ledamot på 2 år kandiderade och valdes enhälligt av stämman Linda Gustafsson. Linda meddelade dock att hon inte avser att sitta ytterligare två år, utan förväntar sig att ersättas så småningom under perioden.</p> <p>Till suppleant på 2 år nominerades och valdes enhälligt av stämman Lars-Ove Hansson och Håkan Hedin. Till suppleant på 1 år kandiderade och valdes enhälligt av stämman Susan Parwini.</p> <p>Styrelsens sammansättning efter stämman är således: Stefan Dahlin, Martin Andersson, Mattias Törnqvist, Mats Pehrson och Linda Gustafsson, ledamöter, samt Lars-Ove Hansson, Håkan Hedin och Susan Parwini, suppleanter.</p>
§ 15 Val av internrevisor och internrevisorsuppleant	<p>Till internrevisor nominerades och valdes enhälligt Staffan Lindberg.</p> <p>Till internrevisorsuppleant kandiderade och valdes enhälligt Paul Olsson.</p>
§ 16 Val och tillsättande av valberedning	Till valberedningen nominerades/kandiderade och valdes enhälligt Lina Sofie Sandin och Jakob Riddar.
§ 17 Motioner	Punkten utgick eftersom inga motioner inkommit.
§ 18 Information från styrelsen	<p>a) Mats Pehrson informerade om att styrelsen kommer att vidarefakturera berörda medlemmar de extra kostnader som har uppkommit i samband med renoveringen av avloppsstammarna. Framförallt är det äldre toalettstolar och andra gamla installationer som har behövt tas bort och ersättas vid reliningen. Det rör sig således om sådana anordningar som skulle kunna orsaka skador och som medlemmen själv ansvarar för att byta ut. De medlemmar som har pengar kvar i sin reparationsfond kommer att kunna välja att ta pengar ur denna för att betala kostnaderna, och styrelsen har därför förberett ansökningsblanketter för att förenkla för medlemmarna.</p> <p>b) Magnus Strandh hjälper styrelsen med upphandlingen och genomförandet av renoveringen av tappvattenstammar och värmesystem. Magnus berättade att arbetena har startat i 9:an och att ett tidsschema finns uppsatt i trappuppgångarna. Schemat är dock</p>

MP
MA
29
2

preliminärt och kan komma att ändras. För 12:ans del börjar arbetena i lägenheterna (gäller 12 A-C) troligtvis redan på torsdag-fredag. Nycklar till dessa lägenheter har samlats in och rörfirman kommer att behöva tillgång till dem åtminstone 3 gånger. De nya rören till gästtoaletterna i dessa lägenheter kommer att gå bakom ytterdörrarna i trappen och gå in genom taket, runt väggen och sedan ner till anslutningen i rummet. På det viset undviks kakel-skador. Vattnet kommer att stängas av tillfälligt både i 9:an och 12:an och alla uppmanas att tappa upp ett kärl med extra vatten vid behov.

Ledningarna i källartaken kommer att bytas liksom kranar till värmesystemet. En finjustering av elementens ventiler kommer eventuellt att göras. En stor vattencistern på vinden kommer att ersättas av ett tryckkärl i källaren.

- c) Stefan Dahlin har påbörjat upphandlingen av målning eller byte av fönster. Styrelsen har ännu inte tagit ställning till vilket vi ska göra. Stefan informerade om att den senaste målningen gjordes år 1996 . Målning bör göras vart 7:e år så nu är det således hög tid att måla om inte fönstren ska bli förstörda. Vid en målning skulle yttersidor och kanter slipas och målas, en ny isoleringslist sätts in och droppnäsor (det trä som sitter under fönstren) bytas vid behov. Några fönster och balkongdörrar kan vara i så dåligt skick att de måste bytas ut. Stickprov kommer att göras för att vi ska få en uppfattning om hur många byten som skulle behövas. Det har kommit in två offerter på arbetet och priset ligger på 650 000 kr respektive 1,3 miljoner kronor.

Stefan har även undersökt vad det skulle kosta att byta fönster, förslagsvis till underhållsfria aluminiumfönster. Tre offerter har kommit in och anbuden ligger på 2,7-3,2 miljoner kronor. Eftersom vår byggnad är klassad som "kulturhistoriskt intressant" av Lunds kommun kan det bli svårt att få igenom ett bygglov för fönsterbyte om fönstren inte anpassas väl. Stadsantikvarien ska komma och titta på huset och göra ett utlåtande.

En tredje alternativ är att vi målar nu och skjuter upp beslutet om fönsterbyte med ca 10 år. Då slipper vi de riktigt stora utläggerna med nya lån som följd nu, och kan bygga upp en mer stabil ekonomi inför bytet. Vid en energideklaration för ett antal år sedan har det även räknats på alternativet att sätta in ett inre, tredje glas, men entreprenören kom då fram till att detta inte är ekonomiskt försvarbart.

Styrelsen kommer nu att fortsätta ta in och gå igenom offerter, räkna på ekonomin, diskutera med kommunen osv. för att kunna fatta ett välgrundat beslut.

Övrig information:

Linda Gustafsson redogjorde för den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som genomfördes i vintras. Kontrollanten bedömde att ventilationen i huvudsak fungerar bra och att huset är sunt. Många medlemmar hade dock inte rensat sina ventilationskanaler efter skorstensreningarna och mycket murbruk och byggrester ligger kvar och hindrar luftflödet. Andra fel som upptäcktes var igentapetserade/målade ventilationsluckor

MP
MA
Jg
R

	<p>och alltför täta dörrar. Medlemmar som har dessa fel uppmanas att åtgärda dem snarast! Kontrollanten ansåg att köksfläktarna var ett stort problem eftersom det naturliga självdraget ändras när fläkten är igång. Sämre luft sugs in från badrummet till köket, vilket inte är tillåtet. Öppnar man ett fönster på glänt när fläkten är på undviker man problemet. Pga. Fläktarna underkändes i kontrollen. Vid motsvarande kontroll för 7 år sedan fanns dock inga anmärkningar på fläktarna, vilket styrelsen finner motsägelsefullt. Styrelsen kommer att gå ut med ett brev där man informerar medlemmarna om vad de behöver göra i sina lägenheter för att få bra ventilation.</p> <p>Mats Pehrson informerade om att det inte är tillåtet för medlemmarna att parkera på de ytor som finns vid 12:ans cykelrum och vid sophuset. Dessa platser är reserverade för hantverkare och fastighetsskötarna. Soporna måste kunna tömmas.</p> <p>Styrelsen har genomfört cykelrensning, och det är nu gott om plats i cykelrum och cykelställ. Inga cyklar får stå i källarutrymmena och de cyklar som har stått där har flyttats till cykelrummen. Hans-Göran Hansson berömde styrelsen för cykelrensningen, som har gjort stor skillnad.</p> <p>Stämman framförde önskemål om att styrelsen ska beställa en container för grovsopor inom en snar framtid.</p> <p>Paul Olsson tackade styrelsen för väl genomfört arbete under året.</p>
§ 19 Stämmans avslutande	Stämman avslutades.

Protokollet fört av



Linda Gustafsson



Jakob Riddar

Protokollet justeras



Mats Pehrson



Martin Andersson MA

22/5-12

NÄRVARO / RÖSTLÄNGD

<u>Lägerhet nr</u>	<u>Namn</u>
5304	Linda Gustafsson
5104	STEFAN DAHLIN
5305	Mats Pehrson
1002/5113	Paul Olsson
5308	Lars-Ole Hansson
5302	Martin Andersson
5111	Annika Karlsson
? 5117	Jenny Algotsson
5208	Ingrid Ekvall
5103	Emily Eriksson
5103	Mattias Törnqvist
5101	Håkan Assarsson
5106	Hans-Göran Hansson
5314	Magnus Ström Magnus Ström
1202/5307	JUSAN PARWIM
5115	Håkan Hedin
5115	Amanda Holm Strandqvist
5301	Jakob Riddar
5108	Carin Lidqvist