

PROTOKOLL FÖRT VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA MED
MEDLEMMARNA I BRF FLUSTRET 19, TORSDAG 23 APRIL 2015 I SOLNA
GYMNASIUM

§ 1) Stämmans öppnande

Stämman öppnades av Dick Sundström, då styrelseordföranden Maria Smirnoff Klasell var förhindrad. Dick hälsade alla närvarande välkomna. Klockan var då strax efter 19.

§ 2) Val av ordförande vid stämman

Jur.kand. Helena Nelson-Bülow valdes till ordförande för stämman.

§ 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmälde att hon utsett docent Sven-Åke Lennung att föra dagens protokoll.

§ 4) Godkännande av dagordningen

Dagordningen, vilken utsänts med kallelsen, godkändes.

§ 5) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd.

Vid medlemmarnas ankomst upprättades röstlängd genom avprickning mot aktuell medlemsförteckning (bilaga 1). Röstkort hade delats ut till alla röstberättigade. Totalt 22 röstberättigade noterades, varav 8 fullmakter. Stämman godkände röstlängden.

§ 6) Val av två justerare tillika rösträknare.

Maria Hahn och Danny Arzt valdes att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll samt fungera som rösträknare.

§ 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.

Stämman konstaterade att kallelse till stämman skett på behörigt sätt i enlighet med föreningens stadgar.

§ 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Årsredovisningen hade utdelats i förväg till medlemmarna, Årsredovisningens rubriker lästes upp en efter en för frågor och kommentarer. Under rubriken andrahandsuthyrning påpekade Dick Sundström att möjligheten till avgift inte är beslutad (föremål för beslut senare på dagens dagordning). Likaså är den angivna summan felaktig (skall vara maximalt 4 450 kronor med dagens prisbasbelopp).

Efter genomgången påminde Dick Sundström om den debatt om avskrivningar som fördes i pressen för ett år sedan. Debatten utmynnade konkret i att bostadsrättsföreningar har att välja mellan två

*avg. 1000 kr
Dan 1*

redovisningsmetoder: K2 eller K3. K2 skulle innebära linjär avskrivning på 100 år. K3 passar Flustret bättre i och med att man reparerat för 11 miljoner kronor (tak, balkonger, fasader, fönster ...), som i K3 behandlas som förbättringar och skrivs av med förväntad livslängd för varje enskild åtgärd. Ett problem med båda modellerna är att avskrivningarna leder till att föreningen visar stora minusresultat. (Trots en "driftvinst" för 2014 på drygt 79 tusen kronor, redovisas ett årsresultat om - 1 204 901 kronor.) Dick uppmanade den som ev. funderar på försäljning att påpeka ovanstående omständighet, och Viveca Sundström framförde att mäklarna i gemen känner till problematiken.

Gösta Svensson kommenterade styrelsens uppdrag ang. inomhustemperatur; en punkt som återkommer under § 20 nedan.

Stämman godkände föredragningen.

§ 9) Föredragning av revisorerens berättelse.

Revisionsberättelsen, som utsänts till medlemmarna, föredrogs i sina relevanta delar av stämмоordföranden. Revisionsberättelsen lades till handlingarna.

§ 10) Fastställande av resultat- och balansräkning.

Stämman fastställde den i årsredovisningen föreslagna resultat- och balansräkningen.

§ 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

Stämman beslutade enhälligt, i enlighet med revisorerens förslag, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

§ 12) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

Årets resultat uppgår till - 1 204 901 kronor. Stämman beslutade att godkänna den på sidan 4 i årsredovisningen föreslagna resultatdispositionen, nämligen att stadgeenligt till fond för yttre underhåll avsätta 183 300 kronor samt att i ny räkning överföra - 2 491 960 kronor.

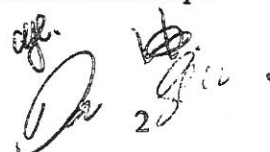
§ 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och internrevisor för nästkommande verksamhetsår.

Angående internrevisor meddelade Viveca Sundström att det tidigare arrangemanget inte längre är aktuellt på grund av avflyttning. Styrelsen föredrar i detta läge att endast använda externa revisorer. Stämman godtog detta.

Ingen hade förberett frågan om styrelsearvode. Dick Sundström meddelade att styrelsen under fem år årligen erhållit motsvarande 2 basbelopp exklusive sociala kostnader. Maria Hahn och Jan Lindh talade för bibehållen praxis. Stämman beslutade att styrelsearvodet för 2015 skall uppgå till motsvarande 2 basbelopp exklusive sociala kostnader, att fördelas inom styrelsen.

§ 14) Redovisning av styrelsens beslut angående månadsavgiften.

Daniel Jerresand, för styrelsen, meddelade att man inte planerar någon avgiftsjustering under 2015 men förvarnade att sådan kan komma att ske nästkommande år. Dick Sundström påminde om att man på fem år höjt månadsavgiften två gånger. Stämman tackade för rapporten.



§ 15) Förslag från styrelsen angående stadgeändring gällande §§ 10 och 12 (rätt att ta ut avgift vid andrahandsupplåtelse samt tillägg under Bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter). Andra läsningen.

Detta förslag (bilaga 2), utsänt i förväg, hade varit föremål för behandling på en extrastämman den 6 november 2014 och då godtagits enhälligt. Stämмоordföranden redogjorde för den lagändring som ligger bakom stadgeändringsförslaget, som skulle möjliggöra för föreningen att för en andrahandsupplåtelse årligen kunna ta ut en årlig avgift om max 10 % av prisbasbeloppet (f.n. 4 450 kronor). Stämмоordföranden redogjorde också för att lagändringen avser göra det mindre svårt att få tillåtelse till andrahandsupplåtelse, genom att det numera inte krävs beaktansvärda skäl utan att lagstiftaren använder den mindre krävande formuleringen skäl. Viveca Sundström påpekade att ändringsförslaget också innehåller ett förtydligande så att man skriftligen skall söka styrelsens tillstånd med angivande av skäl, tidsrymd och namn på den som skall bo i lägenheten.

Jan Lindh, bland andra, tog upp frågan om upprepade korttidsuthyrningar. Det klargjordes att en månads uthyrning skall beläggas med 1/12 av avgiften. Men om det blir ännu kortare uthyrningar – och dessutom kanske upprepade? Några styrelsemedlemmar framkastade att detta var en policyfråga att fundera vidare på.

Efter detta tankeutbyte beslutade stämman att i andra läsningen, enhälligt med 22 röster för förslaget, bifalla styrelsens förslag.

§ 16) Förslag från styrelsen angående stadgeändring gällande § 4 (Strykning i del av texten om årsavgift samt tillägg ang. avgift för andrahandsupplåtelse). Andra läsningen.

Också detta förslag hade sänts ut i förväg till medlemmarna och varit föremål för beslut i "första läsningen" vid extrastämman den 6 november 2014 och då godtagits enhälligt.

Stämмоordföranden klargjorde att förslaget innehåller ett förtydligande och en insnävning så att månadsavgiften avses täcka alla driftskostnader – inte alla kostnader. Nuvarande skrivning är för vid. (Dick Sundström pekade på analogin med resonemanget kring avskrivningar). Han pekade också på att förslaget också innehåller ett tillägg som konsekvens av den under § 15 beslutade möjligheten till avgift för andrahandsupplåtelse. Gösta Svensson undrade när ett beslut kan träda i kraft och fick svaret "när justerat protokoll insänts till Bolagsverket".

Därefter beslutade stämman att i andra läsningen, enhälligt med 22 röster för förslaget, bifalla styrelsens förslag.

§ 17) Styrelsens förslag ang. bostadshyresgästers rätt att förvärva bostadsrätt med rabatt.

Dick Sundström, för styrelsen, redogjorde för förslaget (bilaga 4), som sänts ut i förväg till medlemmarna. Föreningen har idag 6 bostadslägenheter med hyresrätt. För två år sedan erbjöds dessa hyresgäster att med rabatt köpa bostadsrätt för sin lägenhet (ingen antog då erbjudandet). Nu finns en nyinflyttad hyresgäst, som förhört sig om möjligheten att få köpa en bostadsrätt för sin lägenhet (för 2,3 miljoner kronor; en oberoende mäklare har värderat lägenheten till 2,7 miljoner). Dick förklarade också spannet 10 – 15 % på den föreslagna rabatten med skillnader i lägenheternas skick, t.ex. om badrum renoverats eller ej. På fråga svarade Dick att årsavgifterna är något lägre än hyrorna. Rikard Kreuzer menade att en försäljning skulle gagna föreningen genom att man då kan få ut mer hyra för

avg.
D-3
Stih

lokal "där nere". (Dick Sundström redogjorde för problematiken med äkta resp. oäkta bostadsrättsföreningar.) Maria Hahn menade att en försäljning verkade vara till gagn för föreningen: pengar in och man kan hyra ut mer. Viveca Sundström såg frågan som ja eller nej till 2,3 miljoner. Styrelserepresentanter underströk att erbjudandet givetvis gäller samtliga bostadshyresgäster.

Efter denna diskussion beslutade stämman att, enhälligt med 22 röster för förslaget, bifalla styrelsens förslag.

§ 18) Inkomna motioner.

Inga motioner hade inkommit.

§ 19) Rapport ang. vindsutbyggnad.

Danny Arzt redogjorde för att han och Leif Lindström fått tillstånd att köpa råvind. Han hade emellertid för egen del funnit det ekonomiskt ogenomförbart. Enligt Pär Habicht lär dock Leif Lindström fortfarande vara intresserad: styrelsen skall tala med honom nästa vecka. Viveca Sundström påminde om att styrelsen har kvar uppdraget att sälja och att Leif Lindström fortfarande har chansen. Dick Sundström redogjorde för varför föreningen inte iordningsställt och sålt i egen regi (Nordstaden hade bestämt avrätt). Danny Arzt redogjorde för stora problem med t.ex. vatten, el (dock inte med hissar). Anders Haraldsson undrade om risken att få någon över sig och fick svaret att frågan inte var på tal för hans och Helenes lägenhet: ingen annan än de själva skulle kunna utnyttja just den vindsdelen.

§ 20) Styrelsens rapport ang. värmeproblemen i lägenheterna (uppdrag från ord. stämma 2014, § 16 p. 1).

Gösta Svensson kompletterade årsredovisningens korta formulering. Styrelsen har mätt temperatur vid två tillfällen och fått värdena 20 resp. 22 grader. Man har kontrollerat temperaturgivarna på ytterväggen och justerat dessa för uppvärmnings-/avkylningseffekt av själva fasaden. Man har bytt värmeelement och uppmanat medlemmar att undvika stora möbler framför element.

Danny Arzt menade att det blivit bättre och Anne Lindh sade att de i sin lägenhet alltid haft bra temperatur. Styrelsen har vidare kontaktat kommunens energirådgivare, som återkommer med förslag. Gösta Svensson avslutade med att det visst finns mer att göra men att det riskerar att bli kostsamt och hoppades att man kan stanna på denna nivå.

Stämman tackade för rapporten.

§ 21) Val av ordförande på ett år.

Maria Hahn, för valberedningen, föreslog som styrelseordförande Maria Smirnoff Klasell. Stämman beslutade enhälligt att på ett år omvälja Maria Smirnoff Klasell som styrelseordförande.

§ 22) Val av övriga ledamöter på högst två år vardera.

Det konstaterades att Pär Habicht har ett år kvar på sin mandatperiod. Maria Hahn, för valberedningen, föreslog omval av Dick Sundström och Gösta Svensson samt nyval av Daniel Jerresand (från tidigare suppleantplats), alla på ett år. Inga andra namn framfördes. Stämman

avg. 10/11
Pär Habicht

beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att som ordinarie styrelseledamöter på ett år välja Dick Sundström, Gösta Svensson och Daniel Jerresand.

§ 23) Val av suppleanter på ett år vardera.

Stämman beslutade, i enlighet med valberedningens förslag, att som styrelsesuppleanter på ett år omvälja Viveca Sundström samt nyvälja Anton Månsson (tidigare ordinarie ledamot) liksom att nyvälja Sofia Sötterman.

Maria Hahn uppmanade den nyvalda styrelsen att presentera sig, särskilt med tanke på nya medlemmar; så skedde.

§ 24) Val av revisorer på ett år.

Styrelsen konstaterade att man haft god erfarenhet av Margareta Kleberg. Stämman beslutade att som revisor för 2015 omvälja Margareta Kleberg med rätt att själv utse sin ersättare.

§ 25) Val av minst två ledamöter och en suppleant till valberedning, varav en ledamot sammankallande, väljs på ett år vardera.

Maria Hahn har för avsikt att flytta i sommar. Stämman föreslog Danny Arzt, Rikard Kreuzer som ordinarie och Cecilia Thörnblom som suppleant; inga andra namn framfördes. Stämman beslutade att som ordinarie ledamöter i valberedningen fram till nästa ordinarie stämma utse Danny Arzt (sammankallande) och Rikard Kreuzer, samt Cecilia Thörnblom som suppleant. Stämman framförde sitt varma tack till Maria för förtjänstfullt arbete under åren.


§ 26) Övriga frågor.

Viveca Sundström meddelade att en av hyresgästerna avlidit och att föreningen skickat en krans till begravningen. Föreningen ska nu sälja lägenheten. Danny Arzt undrade om föreningen inte skulle låta fräscha upp lägenheten inför försäljning - bland annat måste badrummet renoveras - och fick jakande svar från styrelsen.

Rikard Kreuzer talade om "bakgården". Rikard hade fått styrelsens tillstånd att inköpa trätrall, blommor, spaljéer med mera för 10 000 kronor. Han önskar en barnpool och funderar på en murad grill med skorsten, givetvis att kunna användas av alla. Rikard har tillsammans med Danny Arzt sonderat inställningen hos personer med fönster mot gården och fått positivt respons. Danny Arzt meddelade att han och Pär Habicht lovat hjälpa Rikard och Ida Kreuzer, och han inbjöd också andra att hjälpa till. Anne Lindh såg fram emot barn på gården igen, och även Maria Hahn uttryckte sig positivt. Nya medlemmar fick informationen att gården nås via ingången nr 10. Stämman framförde ett tack till Rikard och Ida Kreuzer samt till Danny Arzt och Pär Habicht.

Niklas Ye, som arbetar yrkesmässigt med IT, erbjöd sig att hjälpa till med en hemsida. Danny Arzt undrade om man kan lösa infomailadresser i detta sammanhang och fick svaret ja. Dick Sundström inflikade att styrelsen tänkt sig ett litet arvode till Niklas. Stämman framförde sitt tack till Niklas Ye.

Jan Lindh undrade om container för grovsopor. Styrelsen funderar.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'DK' and 'S'.

Helene och Anders Haraldsson (nya medlemmar) undrade var man i uppgång 12 kastar sina hushållssopor. De fick svaret att det står ett nytt kärl, med fördubblad volym, på gatan utanför uppgången och att man måste öppna med nyckel.

Viveca Sundström meddelade att det finns ett cykelrum och att man får nyckeln till detta från styrelsen.

Danny Arzt upprepade med visst eftertryck sin sedan tidigare framförda åsikt att man inte skall skräpa ner (sätta tuggummi på hissknapp, t.ex.). Någon inflikade att man hört musikljud till kl. 1 en natt, och man framkastade tanken på att åter distribuera ordningsreglerna alternativt att skriva i medlemsblad.

Viveca Sundström berättade för nya medlemmar om "kompndiet" med information och att de kommer att inbjudas till träff.

Dick Sundström gjorde ett allmänpolitiskt uttalande om att amorteringskravet ju inte gick igenom men varnade för vad som kan hända med ränteavdragen.

Anders Haraldsson fick förtydligande om hyreslägenheter till försäljning och Danny Arzt undrade om trapphusen. Gösta Svensson svarade att styrelsen börjat ta in offerter för målning och armaturbyte och att man troligen sätter igång arbetet till vintern; kanske med ett trapphus i taget. Gösta meddelade också att hissarna i 10:an och 12:an satts i ordning.

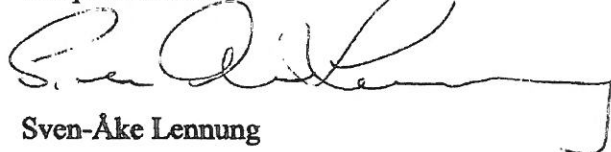
Viveca Sundström summerade: Vi har nyss betalt för hissarna. När vi sålt en lägenhet har vi utrymme att - utan att sätta tidsgräns - ta oss an nästa stora projekt, nämligen trapphusen. Man påminde också om att det finns 18 badrum kvar att åtgärda och att man skall åtgärda elledningar ("elstigar"). Dick Sundström berättade att den ekonomiska planen anger stambyte, vilket utförs vid renovering av badrum. Föreningen har under sina första fem år klarat av förbättringar för 11 miljoner (av 18 angivna i den ekonomiska planen). Han såg fram emot att småningom kunna amortera (föreningen betalar f.n. 650 tkr i räntor).

Maria Hahn framförde ett stort tack till styrelsen ("vet hur ni sliter"). Dick Sundström framförde föreningens tack till Jan Lindh som ställt den förnämliga lokalen till förfogande för stämman.


§ 27) Stämmans avslutande.

Stämmoordföranden tackade samtliga närvarande, önskade alla en skön sommar och förklarade stämman för avslutad. Klockan var då 20.40.

Vid protokollet



Sven-Åke Lennung

Stämmoordförande


Helena Nelson-Bülow

Justeras:


Maria Hahn


Danny Arzt