

Protokoll fört vid extra föreningsstämma med Bostadsföreningen Norrbacka u.p.a. 2018-02-13 om relationen till Samfällighetsföreningen Smältan.

§ 1. Stämmans öppnande

Bo Eriksson förklarade stämman öppnad och hälsade samtliga välkomna till extrastämman.

§ 2. Fastställande av dagordning

Stämman beslöt att fastställa den föreslagna dagordningen. John Latham en av de fyra initiativtagarna till extrastämman förtydligade vilka punkter de ville ha belysta:

1. Vi har erfarit att styrelsen har beräknat vår avgift till gårdssamfälligheten för 2016 och 2017 till 400 000 kr. Vilka kostnader för samfälligheten ligger till grund för denna beräkning och är det rimligt att BF Norrbacka betalar dessa belopp?
2. Vilka fortsatta kostnader kan uppstå för 2018 och framöver om inget utträde beviljas?
3. Vi önskar beslut om att tillsätta en förhandlingsgrupp som i god och konstruktiv anda förhandlar med Smältan i syfte att snarast utträda ur Smältan och undvika fortsatta kostnader.

Eventuellt övriga frågor i anslutning till ovanstående.

§ 3. Val av ordförande för stämman

Stämman utsåg Bo Eriksson till att leda extrastämman.

§ 4. Val av protokollförare

Stämman utsåg Bitte Islander till protokollförare.

§ 5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare

Stämman valde Gerd Johnsson-Latham samt Ester Richter till justeringspersoner, tillika rösträknare.

§ 6. Fråga om stämman är i behörig ordning utlyst

Kallelsen till extrastämman delades ut i brevlådorna 2018-02-02. Stämman fann att årsstämman därmed är utlyst i behörig ordning.

§ 7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden genomgicks och fastställdes av stämman. Närvarande var 16 medlemmar enligt följande: 4, 6, 8, 10, 12, 13, 21, 22, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 45 och 46.

Andel 12 och 13 representerades via fullmakt så även andel 8, där ägarna har 50% var av andelen.

§ 8. Styrelsens information om avgifterna

Bosse inledde med att informera om att Rådum har missat onerahöjningen med 15% som beslutats för 2017. Den kommer att genomföras från Q2 2018. Det innebär att intäkterna

under 2017 blir ca 100 000 kr lägre än beräknat, men styrelsen kommer senare att ta ställning till om onerahöjningen skall debiteras retroaktivt eller om det inte är nödvändigt. Debiteringen för varmvatten och för justeringen av eldebiteringen efter avläsningen skedde genom separat avi under sommaren. Catarina Olander kommer att kontrollera att alla medlemmar fått sådana avier.

Säkerhetsdörrar har efterfrågats och de andelar som är intresserade skall kontakta Bosse och lämna intresseanmälan, pris ca SEK 30.000:-

§ 9 Smältan, ett kapitel för sig. m

Bosse redogjorde för föreningens engagemang i Smältan och för hur vi under många år försökt få fram en långsiktig plan för gården men tyvärr talat för döva öron. Stora summor har lagts på sophuset samt på byte av asfalt och dagvattenledning vid Smältan 9/10/11, en operation som budgeterades till 300 000 sek men som slutade på 1,6 miljoner kr. Kort innan stämman 2015 gick Smältans styrelsen därför ut med en fördubbling av budget och avgifter. Smältans stämma spikade en budget, där utgifterna var avsevärt högre än intäkterna. Vi framförde våra protester, men våra yrkanden togs inte ens till protokollet.

Sedan 2009 har BF Norrbacka bidragit med en miljon till Smältan utan att få någonting tillbaka för våra medlemmar. Vi försökte med brev vid två tillfällen att få till stånd en dialog med Smältan och de andra delägarna om tillståndet i samfälligheten, men utan framgång. Vi beslöt också att stämma Smältan till Mark- och Miljödomstolen (MMD), en process som påbörjades av John Latham. Bosse Eriksson, Ola Edström och Mats Barkell framträdde inför domstolen vid flera tillfällen under 2016.

I december 2015 hade BF Norrbacka en extrastämma, som beslöt att föreningen skulle stanna i samfälligheten om tre krav uppfylldes: en underhållsplan med medföljande budget, Svenska Bostäder (SB) som är en stor aktör måste ta ett fastare grepp om verksamheten och de styrelseledamöter som orsakat kollapsen måste bytas ut. Kraven uppfyllades inte, och våren 2016 skrev vi därför till de andra delägarna och begärde deras samtycke till att BF Norrbacka lämnar Smältan. Vi informerade också Smältan om att årsavgiften för 2015 hade deponerats på särskilt konto i banken i väntan på MMD:s dom. Endast Smältan 13 svarade. De hade inga invändningar mot vårt utträde.

I februari 2017 föll dom i MMD och vi förlorade. Målet kom till sist att handla om hur ett par meningar i anläggningsbeslutet från 1978 skall tolkas. Vi dömdes att betala 188 301 kr för Smältans advokatkostnader (av totalt 750 000 kr). Smältans advokater hotade dessutom med indrivning av årsavgifterna till Smältan för 2016 (155 365 kr) och 2017 (80 500 kr).

Bosse försökte under våren 2017 att få ordförande i Smältan, Cornelis Oskamp att gå med på uppgörelsen, "vi betalar om ni låter oss gå ur Smältan", men fick inget svar.

På nyåret 2018 åtog sig styrelseledamoten Catarina Olander att söka en dialog med SB:s ekonomichef, Lars Brogren, som till vår glädje nu åter hade engagerat sig i Smältan. Catarina fick en bra dialog men efter ytterligare hot om Kronofogden beslutade styrelsen att ta upp ett nytt lån och betala de begärda 424 166 kr till Smältan. Styrelsen bedömde att en indrivning, med åtföljande kostnader och prickar på såväl föreningens som medlemmarnas

kreditvärdighet, skulle vara ett värre alternativ. Betalningen genomfördes och Lars Brogren lovade att han och SB:s experter skulle assistera för att vi skulle få lämna Smältan.

Ett utträde ur samfälligheten kräver ett enhälligt beslut av samfällighetens föreningsstämma eftersom utträde innebär en förändring av andelstalen för de kvarvarande medlemmarna.

Den allmänna meningen vid extrastämman var att beslutet från extrastämman 2015 kvarstår, dvs. vi skall försöka lämna Samfällighetsföreningen Smältan så fort det går. Stämman diskuterade olika konsekvenser av ett utträde, och hur vi kan agera för att säkerställa att de övriga medlemmarna i samfälligheten verkligen tar upp vår begäran på sina föreningsstämmor i vår.

§ 10. Stämmans avslutande

Bo tackade för kvällen och hoppades att vi snart med egna medel kan skapa en fantastisk gård för en bråkdel av kostnaden för ett medlemskap i Samfälligheten.

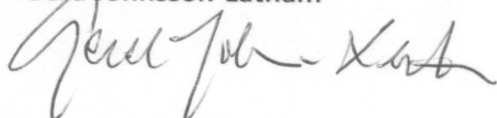
Vid protokollet



Bitte Islander
Sekreterare

Justeras

Gerd Johnsson-Latham



Ester Richter

