

Protokoll vid ordinarie årsstämma i BF Norbacka UPA

Tid: Torsdagen den 29 maj 2005 kl 18:30

Plats: Kvarterslokalen Karlbergsvägen 59

§ 1 Stämmans öppnande

Mötet inleds av John Latham som förklarade stämman öppnad.

§ 2 Dagordningen fastställdes

§ 3 Val av ordförande av stämman

John Latham valdes som ordförande

§ 4 Val av protokollförare

Jan Möller valdes som protokollförare

§ 5 Val av två justeringsmän och tillika rösträknare

Eva Ehlin och Ola Avdic valdes som justeringsmän.

§ 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Första kallelse skickades ut den 9 maj. Datum för mötet ändrades därefter ett antal ggr, detta meddelades via anslag i trapphusen. Mötet godkände dock detta.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Närvarande medlemmar: Andel 3 de Berg, 6 Richter, 10 Avdic, 16 Leander, 17 Kuusiniemi, 18 Kjellman, 19-20 Sehlmark, 21 Johnsson-Latham, 22-23 Barkell, 24 Rindegård, 25 Kastell, 26 Söderberg, 32 Ehlin, 33 Hartmann, 36 A Eriksson, 37 B Eriksson, 41 Bard-Resare, 45,48 Möller.

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Claes kommenterar årsredovisningen. Några punkter: Föreningen har totalt ca. 1.6 milj i lån, Amortering under året uppgick till 99.000 kr. Föreningen har under året gjort ett bra resultat. Inga stora reparationer har gjorts. Förra årets elinstallation om totalt 720.000 kr belastar redovisningen som en avskrivning på 36.000 kr / år. Något högre avgift för snöröjning under 2005, i övrigt inga oväntade utgifter.

Claes berättar även lite om det hastiga bytet av förvaltare. PSP som upphandlades under 2004 gick i konkurs i oktober 2005. Nytt avtal tecknades med andrahandsvalet Rådrum. Överlämningen gick bra då PSP hade en god ordning. Det nya avtalet är något dyrare än tidigare.

§ 9 Revisorernas berättelse

Vissa problem med att rätt tolka redovisningen har funnits beroende på byte av förvaltare samt byte av kontoplan, dock inget allvarligt.

Revisorerna tillstyrkte styrelsens resultaträkning, resultatdisposition och ansvarsfrihet.

§ 10 Fastställande av resultat och balansräkning

Årsmötet godkände styrelsens förslag till resultat och balansräkning

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Den av styrelsen föreslagna resultatdispositionen att årets förlust överförs i ny räkning godkändes av stämman.

§ 12 Fråga om beviljande av ansvarfrihet

Ansvarfrihet för 2005 års styrelse beviljades av stämman.

§ 13 Arvoden åt styrelse och revisorer

Aktuellt arvode för styrelse och suppleanter är totalt 25.000 kr, för revisorer 2000 kr. Stämman beslutade om oförändrat arvode.

§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.

John Latham önskar ej längre fortsätta med sitt arbete i styrelsen efter 10 år som ordförande. Bo Eriksson har tillfrågats och är villig att delta i styrelsearbetet. Bo Eriksson, Claes de Berg och Jan Möller valdes av stämman som ordinarie styrelse för 2006. Som suppleant valdes Charlotta Bard-Resare .

§ 15 Val av revisorer och suppleant.

Stämman valde Sten Kjellman och Filippa Hartmann som revisorer. Elisabeth Hansen kvarstår som revisorssuppleant. Styrelsen förankrar detta med Elisabeth som ej var närvarande under mötet.

§ 16 Budget 2006 och förslag till avgiftshöjning

Claes delar ut förslag för 2006, några kommentarer:

En del kostnader för el, bredband, varmvatten är ”transfererade” dvs de balanseras av motsvarande interna intäkter, resultat för dessa är noll. Kostnader för 2006 är ca 100.000 kr mer än för 2005. I huvudsak taxehöjningar för värme, vatten mm.

Något högre låneränta beräknas under 2006, ca 3% (2,7 % för 2005) Arvode för vicevärd är oförändrat. Ny arvoderad syssla för hjälp med snöskottning städning på gården har tillkommit. Vinst för 2006 beräknas till 24.000 kr. Utrymme för amorteringar är ca 82.000 kr. (Enl. plan bör ca 100.000 kr amorteras per år).

Claes går igenom beräkningsunderlag för avgiftshöjning samt förklarar en del begrepp:

Onera beror på andelstal. Värmeavgift beror på bostadsyta. Andelstalet kan vara olika för lägenheter med samma yta beroende på vilken våning dessa ligger. Andelstalet är mindre för lägenheter i bottenplanet än de högre upp.

Styrelsens förslag på avgiftshöjning från 1 juli 2006 är:

Höjning av onera från 222% till 230% av andelarnas ursprungliga värde, vilket motsvarar en höjning på 3,6 %.

Värmeavgift höjs från 120 till 125 kr /kvm (4,2%)

Avgift för varmvatten höjs från 39 till 40 kr /kvm (2,6%)

En anmärkning från Claes: Intäkter för 2006 är 5,7% högre än för 2005, denna eftersläpning beror på att 2005 års höjning, även den från 1 juli slår igenom fullt ut året efter.

I samband med budgetredovisningen uppstod en del diskussioner, nedan följer en kortfattad redovisning:

Butikslokalen (Blå Stolen) är till salu. Gerd Johnsson undrade om det inte vore lämpligt för föreningen att köpa/återköpa denna, (för att sedan hyra ut). Huvudsakligt syfte skulle vara att föreningen då skulle få bättre kontroll över vilken verksamhet som skulle bedrivas i lokalen. Ett pris som diskuterades var 2 milj kr vilket skulle motsvara en årlig räntekostnad på 75 –

100.000 kr. Borde man inte vid budgetarbetet ta med detta i beräkningen? Claes svarade att det inte nödvändigtvis behövde påverka årets budget, föreningen har inga problem med att uppta ett amorteringsfritt lån för denna summa. I övrigt var alla överens om att detta endast var möjligt om övertagandet var ekonomiskt rimligt och inte en förlustaffär för föreningen. Stämman överlät åt styrelsen att bedöma detta.

Beslut: Styrelsen får i uppdrag att bedöma möjligheten att överta butikslokalen.

Tvättstugan: En hel del åsikter om bristande funktion hos torktumlare, tvättmaskiner, mangel mm. kom från flera medlemmar, dock var felbilden otydlig. Det fanns också förslag på att installera ytterligare tvättmaskin och torktumlare. Dessa investeringar skulle kunna påverka budgeten.

Beslut: Styrelsen har i uppdrag att se över maskinparken i tvättstugan. Detta bör ej påverka budgeten.

Beslut, avgiftshöjning: Hyreshöjning med 3,6% ,höjning av värmeavgift 4,2% samt höjning av varmvattenavgift 2,6% från 2006-07-01 godkännes av årsmötet.

§ 17 Motioner.

Inga motioner hade inkommit.

§ 18 Övriga ärenden.

1. Översyn av stadgar

John Latham och Sten Kjellman har under året gjort en översyn av föreningens stadgar. Man har jämfört föreningens stadgar med de som används i en bostadsrättsförening. (BF Norrbacka är en bostadsförening och lyder ej under bostadsrättslagen.) Man har även använt material från fastighetsägarföreningen samt gjort en översyn av språkbruk. Förslaget är tidigare utskickat till föreningens medlemmar och redovisas ej i detta protokoll. Större ändringar har införts i §7 Föreningens styrelse, §14 Medlemmens skyldigheter, samt i §15 Medlemmens uppträdande. I förslaget finns tydligare gränsdragningar av medlemmens skyldigheter och föreningens skyldigheter för underhåll av lägenheten.

Peter Kastell var tveksam till formuleringen ”annan väsentlig förändring av lägenheten” och att detta måste godkännas av styrelsen. Han undrade vad detta innebar. Styrelsen svarade att detta avsåg större förändringar av typen, ändring av rumsindelning, rivning av väggar mm. ,samt sådant som kräver bygglov. Dock kan man i stadgarna inte räkna upp alla tänkbara typer av förändringar, därav denna formulering.

För §15 Uppförande, ansåg en del att vissa saker borde göras tydligare tex. från vilken tidpunkt det skulle vara tyst. John svarade att detta regleras via föreningens ordningsregler och ej behöver eller bör skrivas in i stadgarna. Ordningsreglerna kan ändras med tiden.

Beslut: Stämman godkänner stadgeändringen i befintligt skick.

Stadgeändringen måste godkännas av två årsmöten samt av länsstyrelsen. Det krävs alltså ett godkännande även vid nästa årsmöte.

2.Jubileum – Fastigheten 100 år 2006

Gerd Johnsson och Elisabeth Hansen har funderat på detta. Tidigare har ett antal fester hållits i samband med föreningens jubileum. Ett förslag är en fest i början på september, ett lämpligt datum är lördag 9 september. Eventuellt skall fd. medlemmar som betytt mycket för föreningen att bjudas in. Festens tema är inte fastställt. Gerd delar ut lite material innan midsommar för att få in synpunkter.

3. Information - Gårdssamfälligheten Smältan.

Föreningens representant i samfälligheten , Kerstin Kjellman, var ej närvarande. Sten Kjellman berättade dock lite om detta. Bl.a om problemet med med ägandet av soprummet som funnits under en följd av år. Vissa murar på gården mot tomtebogatan behöver renoveras. Det har varit svårt att få frivilliga till arbetsuppgifter inom samfälligheten.

Val av representant och suppleant i gårdsamfälligheten Smältan.

Kerstin Kjellman kvarstår som ordinarie. Suppleant saknas. Stämman ger styrelsen i uppdrag att utse suppleant. Ett förslag är Lena Kuusiniemi.

§ 19 Årets norrbackabo

Utses i samband med hundraårsfesten i september.

§ 20 Stämman avslutas

John Latham tackar av Peter Kastell för sin tid som revisor. John blir avtackad för sina 10 år som ordförande i föreningen.

Jan Möller
Protokollförare
2006-06-14

Justeras:

Eva Ehlin

Ola Avdic