

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Gripen

Tid: Torsdagen den 11 maj 2006
Plats: Villa Brevik, Södra Kungsvägen 234, Lidingö
Närvarande: se bilaga 1

1. Anders Östberg valdes till ordförande vid stämman.
2. Eva Jansson utsågs att föra dagens protokoll.
3. Bengt Månsson utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
4. Förteckning över närvarande medlemmar upprättades, se bilaga 1.
5. Det fastslogs att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
6. Den utsända dagordningen godkändes utökad med två frågor.

e) Lekplatsen

f) Ekonomiska frågor

7. Ordföranden presenterade huvudpunkterna i årsredovisningen, som bifogats kallelsen. Vid jämförelse åren 2001-2005 framgår att nettoomsättningen legat ganska lika, med en höjning 2004 och en sänkning 2005.

Resultatet för år 2005 uppgick till 237 kkr och för år 2004 till 289 kkr. För åren 2003 och 2002 redovisades förluster. Soliditeten och likviditeten är god och föreningen har reserver för framtida behov dels i Reserven för framtida fastighetsunderhåll (516 kkr) dels i form av balanserade vinstmedel (384 kkr).

Föreningens lån uppgick till 18.950 kkr per balansdagen. Under 2005 har lånen amorterats med 400 kkr och i mars 2006 med ytterligare 150 kkr. Ordföranden informerade att ytterligare amorteringar kommer att göras så länge likviditeten medger detta. Kostnadsräntan för den långsiktiga upplåningen ligger i dagsläget i snitt på 2,8% medan inlåningsräntan i banken uppgår till 1,25%. Det bästa sättet att förvalta eventuellt uppkommande överskottslikviditet är att amortera på lånen och därmed minska räntekostnaderna.

Fastighetsskötseln har uppgått till 217 kkr. Reparationer 139 kkr avser huvudsakligen byggnader.



Kostnaden för snöröjning har ökat dels beroende på en hård vinter dels beroende på att den förbättrats.

Taxebundna kostnader 410 kkr avser uppvärmning, vatten och sophämtning. Lidingö stad har feldebiterat kostnaden för vatten och kommer att kreditera den senaste fakturan med 30 tkr.

Fastighetsskatten uppgick under 2005 till 0,25% på fastighetens taxeringsvärde d.v.s. 67tkr. Från och med år 2006 kommer full fastighetsskatt att utgå, vilket är 0,5% medförande en kostnad på 134 kkr.

Ny fastighetstaxering kommer år 2007 och ökningen fördelas över tre år.

Mari Jemt frågade om energikostnaden. Ordföranden meddelade att förbrukningen har gått ned med den nya effektivare värmepumpen men tyvärr har elpriserna gått upp.

På Bengt Månssons fråga om rättegångskostnader meddelades att tvisten med Första Energikällan lösts genom förlikning i Södra Roslags Tingsrätt. Föreningen företräddes av ordföranden och tekniskt ansvarig. Den andra tvisten mellan Esbrink/Blomster å ena sidan och Rudengrens å den andra rörande felaktig ombyggnad av ventilationsanläggning i lägenheten nr 12 är fortfarande olöst då Rudengrens avvisat alla krav samt försök till förlikning.

Styrelsen har biträtt Esbrink/Blomster med den juridiska hanteringen av ärendet och anlitat advokat för att upprätta stämningsansökan Föreningen har också betalat alla kostnader för återställandet av ventilationsanläggningen i ursprungligt skick. Styrelsen avsåg inte driva frågan ytterligare, då den slutgiltiga stämningsansökan ej har inlämnats av käranden. Bengt Månsson ställde en fråga till Esbrink om anledningen till att stämningsansökan ej inlämnats. Esbrink svarade att han inte ville redogöra för detta. Månsson ansåg det var av värde för föreningen och medlemmarna att få veta orsaken då problemet förorsakat föreningen och medlemmarna icke obetydliga kostnader. Något svar gavs ej.

8. Revisionsberättelse, bilaga 2 och internrevisorers berättelse, bilaga 3, noterades.
9. Resultat- och balansräkningarna fastställdes av stämman.
10. Stämman fastställde att till förfogande stående vinstmedel 383.691 kronor disponerades så att 68.000 kronor avsattes till reserv för framtida fastighetsunderhåll samt att återstoden 315.691 kronor balanserades i ny räkning.

Stämman anser att årsredovisningen är framlagd i behörig ordning.
11. Stämman beviljade enhälligt styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

KL

12. Beträffande styrelsens arvode fanns styrelsens förslag om oförändrade arvoden på sammanlagt 30.000 kronor. Mari Jemt föreslog att inga arvoden skulle utgå. Ett kompromissalternativ föreslogs med 15.000 kronor till ordföranden. Efter omröstning fastställdes styrelsens förslag på 30.000 kronor.

13. Valberedningens förslag till styrelse föredrogs av Ulf Ahlstrand. Till ny styrelse efter tilläggsförslag av Bernt Jansson valdes:

Anders Östberg, omval, Staffan Schéele, omval, Lars Osterman, omval samt Eva Åberg nyval. Till suppleanter valdes Kenneth Esbrink, omval och Leif Paulsson, omval.

14. Till trädgårdskommitté valdes Eva Jansson, omval, Louise Meyerson Östberg, omval och Ann-Mari Andersson, nyval.

Till festkommitté omvaldes Inger Osterman och Eva-Lena Blomster.

Till bryggkommitté omvaldes Bernt Jansson och Mari Jemt.

15. Stämman valde Kjell Forsman till ordinarie revisor och Nordkvist och Rudenäs Revisionsbyrå till revisorssuppleant.

Stämman omvalde Solveig Andrén till internrevisor.

Stämman valde Eva-Lena Blomster och Bernt Jansson till ny valberedning.

16. Övriga frågor: a) Budget 2006.

Ordföranden föredrog budgeten för 2006 som var utsänd med kallelsen till stämman. Budgeten betecknas som stram.

Budgeten bygger på oförändrade årsavgifter och styrelsen har räknat med ett smärre överskott på 17kkr efter avsättning med 68 kkr till reserven för yttre underhåll.

Ökade kostnader förväntas för uppvärmningen p g a de höjda elpriserna och fastighetsskatten kommer att öka till 134 kkr.

Styrelsen har satt som mål att försöka hålla driftkostnaderna exkl fastighetsskatten ca 100 kkr lägre än föregående år. Underhållskostnader att täckas av yttre fond har budgeterats till 115 kkr och räntekostnaderna har budgeterats öka med ca 75 kkr jämfört med år 2005.

Stämman beslöt godkänna den av styrelsen framlagda budgeten.

b) Föreningens stadgar.

Beslöts fastställa de nya stadgar som godkändes på årsstämman den 12 maj 2005.



c) Ny tv-anläggning

Lars Osterman förklarar de kommande ändringarna av tv-anläggningen för att anpassas till av myndigheterna beslutade digital-tv. Man försöker hitta en lösning på de problem som finns och beräknar investeringskostnaderna till ca 50 kkr för uppdatering av tv-anläggningen. En del mindre reparationskostnader kan tillkomma. Stämman beslöt att bemyndiga styrelsen att investera 50 kkr i TV-anläggning enligt styrelsens eget förslag.

d) Bryggan.

Bernt Jansson informerade. Kommitténs uppgift är att söka bygglov för en brygganläggning. För att söka bygglov krävs att detaljplanen för området ändras., vilket är möjligt 2007. Stadsarkitekten och byggnadskontoret ser positivt på en anläggning. Ansökan kommer att lämnas in nästa år.

e) Lekplatsen.

Staffan Schéele informerade om de krav som ställts från bl a Svenska Kommunförbundet vad gäller säkra lekplatser. Gungan har tagits bort då den ansetts alltför riskabel. Ansvar kan ställas på styrelsemedlemmar om fara finns för skador som drabbar personer på lekplatser.

Styrelsen önskade få in förslag från medlemmarna angående behov av lekplats på befintligt plats samt förslag om alternativa lekredskap.

f) Ekonomiska frågor.

Ulf Ahlstrand anser att avgifterna skall kunna sänkas utan att standarden på fastigheten drabbas.

Mari Jemt ansåg att medlemsavgifterna är oskäligt höga ,att amorteringar är en stämmofråga och att kassamedel i stället skulle komma medlemmarna till godo genom sänkta månadsavgifter.

Anders Östberg svarade att han ansåg dessa påståenden vara felaktiga.

Staffan Schéele framförde att amorteringar inte var en stämmofråga medan däremot frågan om eventuellt lösen av föreningens lån genom kapitaltillskott från medlemmarna var en fråga som måste behandlas på föreningsstämma.

Bengt Månsson påpekade att det är osäkert hur de framtida taxeringsvärdena kommer att utvecklas, fastighetsskatten på bostadsrättsföreningar riskerar att höjas och energipriserna stiger. Då är en god konsolidering av stort värde som ett skydd.

Lars Osterman ansåg att vi skall hålla en bra standard och konsolidering av föreningen. Underhållsplanen är riskabel med hänsyn till eventuella kommande problem. Höll med om Bengt Månssons åsikter.



Anders Sjögren frågade vad en total skuldsanering av föreningen kan få för konsekvenser.

Mats Geiden önskade en utredning av styrelsen och ansåg att med en skuldfri förening kommer troligen priset på lägenheterna att gå upp. Påpekades då att frågan om en ökning av medlemmarnas insatser för att lösa föreningens lån varit uppe till diskussion på tidigare föreningsstämmor och att ett sådant beslut kräver samtliga medlemmars medverkan, vilket ej bedömts möjligt. Anders Östberg förklarade sig villig att redovisa tidigare utredningar för Geiden.

Ordföranden förklarar stämman avslutad och tackar för aktivt deltagande.

Vid protokollet:


Eva Jansson

Justeras:


Anders Östberg


Bengt Månsson