

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Gripen

Tid: Torsdagen den 12 maj 2005
Plats: Villa Brevik, Södra Kungsvägen 234, Lidingö
Närvarande se bilaga 1

- 1 Anders Östberg valdes till ordförande vid stämman..
Eva Jansson utsågs att föra dagens protokoll.
2. Anita Sjögren utsågs att jämte ordföranden justera dagens protokoll.
3. Förteckning över närvarande medlemmar upprättades. Se bilaga 1.
4. Det fastslogs att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
5. Den utsända dagordningen utökad med från medlemmarna insända frågor godkändes. Under övriga frågor i kallelsen sid 2.
 - e) Information angående värmepumpen
 - f) Frågor angående lekplatsen
 - g) Motorvärmare
 - h) Parkeringsfrågan -carport
 - i) Ordningsreglerna uppdatering
6. Ordföranden presenterade huvudpunkterna i årsredovisningen, som bifogats kallelsen, samt informerade om att föreningens kapital åter är intakt med en balanserad vinst av 214 tkr. Föreningens lån uppgår till 19.350 tkr och räntekostnaden uppgick till 694 tkr med en snittränta på 3,6%. Amortering beräknas kunna ske under 2005 med 400 tkr och under 2006 med 200 tkr enligt av ordföranden upprättad likviditetsprognos.

Priset på el har höjts och orsakat ökade utgifter för uppvärmning vilka uppgår till 311 tkr. Löpande driftkostnader 590 tkr är en sänkning från föregående år. Underhållskostnader 110 tkr i enlighet med styrelsens underhållsplan..

Större projekt som genomförts under året är fasadrenovering av Villa Klippudden, avloppsskada i radhuset, investering i ny värmepump, renovering av hissarna.
7. Revisionsberättelse, bilaga 2 och internrevisorns berättelse, bilaga 3, noterades.
8. Resultat- och balansräkningarna fastställdes av stämman.

9. Stämman fastställde att till förfogande stående vinstmedel 214.306 kronor disponerades så att 68.000 kronor avsattes till reserv för framtida fastighetsunderhåll samt att återstoden 146.306 kronor balanserades i ny räkning.
10. Stämman beviljade enhälligt styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.
11. Arvode till styrelsen diskuterades. Tidigare styrelser har icke arvoderats, trots komplicerade problem, engagerat och framgångsrikt arbete.
- Stämman beslöt att arvode skall utgå till styrelsen för 2005 års arbete. Arvodet skall uppgå till 30.000 kronor att fördelas inom styrelsen.
12. Valberedningens förslag till ny styrelse föredrogs av Ulf Ahlstrand. Till ny styrelse föreslogs:
- Anders Östberg, omval, Staffan Schéele, omval, Anders Jemt, omval och Lars Osterman, omval. Till suppleanter valdes Kenneth Esbrink, nyval och Leif Paulsson, nyval.
- Stämman biföll valberedningens förslag.
- Till trädgårdskommitté valdes Eva Jansson, omval, Louise Meyerson Östberg, omval och Anita Sjögren, nyval.
- Till bryggkommitté omvaldes Bernt Jansson och Mari Jemt.
- Till festkommitté omvaldes Inger Osterman och Eva-Lena Blomster.
- Påpekades att enligt tidigare stämmobeslut skall valberedningens förslag sändas ut två veckor före stämman.
13. Stämman valde Kjell Forsman till ordinarie revisor och Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå till revisorssuppleant.
- Stämman valde Solveig Andrén till internrevisor med utlovad assistans av Anders Sjögren.
14. Stämman omvalde Ulf Ahlstrand och Mari Jemt till valberedning.
15. Övriga frågor: a) Budget 2005
- Ordföranden föredrog budget för 2005 och förslag till budget för 2006. Årsavgifterna sänks 2005 till 2083 tkr pg grund av avgiftssänkning med 8% från och med 1 maj 2005. Sänkningen påverkar även de budgeterade intäkterna 2006. Resultatet för 2005 budgeteras till ett överskott av 171 tkr efter avsättning med 68 tkr till reserv för yttre underhåll.

För att sänka kostnaderna för uppvärmning framförde Lars Osterman att 1 grad lägre inomhustemperatur ger 6% lägre värmekostnad. Bör diskuteras inför kommande vinter. Varmvattenförbrukningen är mycket hög, mätning pågår. Individuell mätning diskuterades.

Föreslog Ulf Ahlstrand att kostnaderna för underhåll kunde hållas nere med bibehållen standard av området genom att medlemmarna arbetade mera själva.

Avskrivningar och avsättning till yttre fond sker enligt tidigare policy och anses korrekta.

Övriga frågor b) Föreningens stadgar.

Staffan Schéele redogjorde för förslaget till förändringar av föreningens stadgar. Ändringarna sker med sikte på att ta bort irrelevant formuleringar.

Ändringar av stadgarna skall beslutas av två på varandra följande stämmor.

Beslöt stämman att godkänna föreslagna uppdateringar och anpassningar av föreningens stadgar samt de tillägg och justeringar som gjorts av stämman.

I bilaga till protokollet har intagits förslag till nya stadgar efter de ändringar och tillägg som beslutades på stämman. De på stämman beslutade ändringarna och tilläggen har markerats med fet och kursiv stil. Bilaga 4.

Övriga frågor c) Direktiv för styrelsen.

Styrelsen föreslår stämman att Direktiven för styrelsen från årsstämman 18 maj 1999 skall gälla med följande ändring:

Sid 2: För alla till- och ombyggnader, --- stämmobeslut.

Tillägg: Undantag gäller akuta situationer, där ordföranden har skyldighet att vidta nödvändiga åtgärder.

Stämman beslöt enligt styrelsens förslag.

Övriga frågor d) Båtbrygga.

Bernt Jansson redogjorde för bryggärendet. För godkännande att anlägga båtbrygga krävs detaljplaneändring, vilket blir möjligt 2007. Stadsbyggnadskontoret föreslår att vi ansöker om såväl detaljplaneändring som bygglov under 2006 enligt senare överenskommelse.

Stämman beslöt enligt detta.

Övriga frågor e) Värmepumpen.

Lars Osterman redogjorde för den nya värmeanläggningen. Vi har nu tre värmepumpar. Den stora består av två kompressorer för uppvärmning av lägenheterna. Den ena högtempumpen producerar värme alternativt varmvatten allt efter behov. I den andra högtempumpen produceras endast varmvatten tillsammans med elpatron.

Slutbesiktning beräknas ske under juni 2005. Funktionaliteten skall vara exakt som den gamla.

Bernt Jansson ifrågasatte om inte hela problematiken med värmeanläggningen kan räknas som dolt fel. Dokumenteras anläggningen för eventuellt krav?

Lars Osterman konstaterar att värmeanläggningen fungerar bra och att energiförbrukningen är i linje med ursprungsplan.

Övriga frågor f) Lekplatsen.

Förslag har uppkommit om flyttning av lekplatsen från nuvarande plats till marken vid sidan av parhus 1. Nuvarande område anses osäkert för barn på grund av berg, närhet till vatten och biltrafik.

Trädgårdskommittén har överlämnat ärendet till styrelsen och avvaktar styrelsens beslut.

Övriga frågor g) Motorvärmare nedre parkeringen.

Frågan ställdes av Irene Ringefors. Lars Osterman meddelar att energitillgången inte räcker för motorvärmare vid nedre parkeringen.

Lars Osterman uppmanar medlemmarna att inte ansluta bil till motorvärmare om bilen ej skall användas inom kort tid. Det ger stora energiförluster.

Övriga frågor h) Parkeringsfrågor – carport.

Simon Griffith har föreslagit ändring av fördelningen av parkeringsplatserna.

Stämman beslöt att ingen ändring skall ske av gällande parkeringsregler.

Övriga frågor i) Ordningsreglerna.

En uppdatering av gällande ordningsregler krävs och kommer att utföras av Bernt Jansson och Anders Östberg.

Medlemmarna uppmärksammades på att kolfilter i fläktar måste bytas minst var tredje år. Bernt Jansson redogjorde för rengöring av övriga ventilationsfläktar.

Vattenflödet till disk- och tvättmaskiner, i kök och badrum, skall hållas stängt vid längre bortovaro.

Luftfilter skall bytas vid fönstren.

Ulf Ahlstrand framförde stämmans tack till styrelsen för dess mycket goda arbete.

Stämman förklarades avslutad.

Vid protokollet:

.....
Eva Jansson

Justeras:

.....
Anders Östberg

.....
Anita Sjögren