

Protokoll från ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Gripen

Tid: Torsdagen den 13 Maj 2004, kl 19.00
Plats: Villa Brevik, Södra Kungsvägen 254
Närvarande: se bilaga 1

1. Val av ordförande för stämman.

Anders Östberg valdes till ordförande vid stämman.

2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.

Förteckning upprättades, bilaga 1.

3. Val av protokollförare och justeringsmän.

Tom Bystedt utsågs till protokollförare.

Bengt Månsson utsågs till justeringsman tillsammans med ordföranden.

4. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning.

Det fastslogs att kallelse till stämman skett i behörig ordning.

5. Framläggande av årsredovisning.

Ordföranden presenterade huvudpunkterna i årsredovisningen som bifogats kallelsen.

Det konstaterades att resultatet som blev 93 tkr sämre än budgeterat närmast beror på ökade kostnader i samband med arbete och service som gjordes på den gamla värmepumpen före och under haveriet. Posten Reparationer är därmed ca 100 tkr högre än budgeterat.

Det konstaterades att posten Underhåll av markytor innehåller en post på 23 tkr bokad baserat på en faktura från Första Energikällan. Den hän rör sig till systemet för uppvärmning / återvinning i uppforsbacken från tomten, som i grundinstallationen var relativt grundligt felinstallerad.

Bengt Månsson överlämnade en historieberövning över styrelsens handläggning av värmeanläggningsfrågan som enligt Månsson skiljer sig från den information som styrelsen lämnat. **Den icke adresserade, odaterade och ej** undertecknade skrivelsen skulle enligt Månsson ej uppläsa på stämman utan bifogas protokollet. Månsson framförde också att han kontaktat en av föreningens leverantörer, Första Energikällan, mot vilken styrelsen riktat

skadeståndsanspråk.

Ordföranden uttryckte sitt missnöje med att Bengt Månsson kontaktat Första Energikällan i denna fråga utan att ha informerat styrelsen om sina avsikter. Anders Jemt framförde kritik mot Bengt Månssons ständiga misstänkliggöranden och ifrågasättanden av styrelsens arbete.

Det konstaterades att posten Övriga förvaltningskostnader också ligger högre än budget. Detta beror bl.a. på att ett projekt om att utvidga antalet parkeringsplatser som omfattas av Carport av bl.a kostnads och rättviseskäl lagts ned.

Bengt Månsson avlämnade ytterligare en skrivelse till styrelsen benämnd "Frågor till styrelsen med anledning av årsredovisningen för 2003" **vilka han inte ville belasta stämman med att läsa upp. Även denna skrivelse skulle dock enligt Månssons önskemål biläggas protokollet.**

6. Framläggande av revisionsberättelse och internrevisorns rapport.

Ordföranden föredrog revisionsberättelsen från föreningens externa revisor Kjell Forsman som utdelats tillsammans med årsredovisningen. Konstaterades att revisorn tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, hanterar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anders Sjögren **föredrog** innehållet i sin interna revisionsberättelse som tidigare distribuerats till medlemmarna.

Bengt Månsson föredrog en skrivelse från Solveig Andrén (enl. fullmakt) med önskemål och argumentation för att liksom tidigare distribuera styrelseprotokollen till medlemmarna.

Ordföranden anmärkte att styrelsen måste värna om den enskilda individens integritet. På styrelsemöten måste man ibland behandla frågor som berör enskilda medlemmar. För att skydda enskilda medlemmars personliga integritet anser styrelsen att informationsblad är bättre än styrelseprotokoll. Offertförfrågningar, skadeståndsärenden mm kan heller inte göras offentliga. Informationsblad kan dessutom göras mera informativa. Styrelsen lyssnar gärna på medlemmarnas synpunkter i frågan, men i slutändan är det ändå ett styrelsebeslut. Att distribuera censurerade styrelseprotokoll är inget bra alternativ. Styrelseprotokollen är i första hand ett arbetsinstrument för styrelsen.

Det konstaterades att Stadgarna kommer att ses över av styrelsen som lägger fram eventuella förslag till ändringar inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Det konstaterades även att de s.k. "Direktiven för styrelsen" på vissa punkter är direkt felaktiga och/eller motsägelsefulla. Även här ska styrelsen arbeta fram förslag till åtgärder.

7. Fastställande av resultat- och balansräkningarna.
Resultat- och balansräkningarnas fastställande bejakades enhälligt.
8. Fråga om disposition av resultatet enligt den fastställda balansräkningen.
Disposition av resultatet enligt den fastställda balansräkningen understöddes enhälligt.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
Styrelsen beviljades ansvarsfrihet enhälligt.
10. Fråga om arvoden.
Inga arvoden vann understöd.
11. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Valberedningens förslag.
Louise Meyerson presenterade förslaget till styrelsens sammansättning för Bostadsföreningen Gripen enligt det dokument som tidigare utdelats.
Förslaget understöddes och Staffan Schéle invaldes som ny styrelseledamot samt övriga styrelseledamöter och suppleanter omvaldes.
Trädgårdskommittén omvaldes. Till nya ledamöter av festkommittén valdes Ewa-Lena Blomster, Inger Osterman och Amie Björkstedt.

En fråga ställdes från Solveig Andréén genom Bengt Månsson (enl. fullmakt) om lämpligheten av att två personer från samma hushåll samtidigt sitter i styrelsen och valberedningskommittén. Frågan som varit uppe även på föregående års ordinarie stämma diskuterades ånyo. Staffan Schéle framförde att det var orimligt att ha sådana restriktioner i en så liten förening. Noterades att ordföranden vid ordinarie stämma 2003, Carl-Erik Feinsilber, framfört samma uppfattning i frågan som Staffan Schéle.

12. Val av revisor, suppleant samt internrevisor.

Omvaldes auktoriserade revisorn Kjell Forsman med Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå som suppleant.

Till föreningens internrevisor valdes Tom Bystedt.

13. Val av valberedning inför ordinarie föreningsstämma 2005.

Ulf Ahlstrand och Marie Jemt föreslogs som ledamöter till valberedningen. Förslagen understöddes.

14. Övriga frågor:

a) Budget 2004

Det konstaterades att styrelsen arbetat fram en budget där Drifts- och förvaltningskostnaderna faller med ca 10%, eller ca 100 tkr jämfört med år 2003.

Det konstaterades att budgeterade kostnader för ny värmepump tack vare den erhållna försäkringsersättningen på c:a 250.000:- kommer att minska med räntekostnaden på 7 – 8000:- samt uteblivet avskrivningsbehov med 17.000:-.

Det konstaterades att kostnads överskridningarna i samband med haveriet i värmepumpen nu har marginellt tärt på på posten Inbetalda insatser under Eget kapital. Detta är inte önskvärt och för att återställa denna obalans har styrelsen efter lagd kostnadsbudget för 2004 sett det nödvändigt att höja medlemsavgifterna med 12%. Om budgeten för 2004 kan hållas kommer det bundna egna kapitalet ånyo att var intakt.

Det konstaterades önskvärt att medlemsavgifterna kan sänkas igen i mån av möjlighet efter det att det bundna kapitalet återställts.

Det konstaterades att man vid budget tidpunkt använt sig av en snittränta för lånestocken på 4,23%. Vid denna tidpunkt är dock den verkliga snitträntan något lägre än denna nivå.

b) Från 2003 års föreningsstämma hänskjuten fråga rörande underhållsplanen.

Ordföranden presenterade styrelsens underhållsplan enligt bifogat material till möteskallelsen samt vissa uppdateringar som styrelsen gjort därefter.

Bengt Månsson önskade bifoga till protokollet en skriftlig inlägga med avvikande åsikt och innehållande en högre kostnadsprojektion. Inlagan skulle **ej föredragas på stämman.**

c) Från 2002 och 2003 års föreningsstämmor hänskjuten fråga angående båtbygga.

Anders Jemt presenterade bryggkommittén's (Mari Jemt och Bernt Jansson)

protokoll angående status gällande eventuellt ansökande av byggnadslov för båtbygga.

Det beslöts att bryggkommittén fortsätter sin handläggning av frågan.

d) Från 2003 års föreningsstämma hänskjuten fråga angående fällning av eken vid parkeringsplatsen utanför parhus 1.

Efter omröstning beslöts att eken skall fällas enligt röstetal 8 till 5.

e) Uppdatering av föreningens stadgar.

Se punkt 6.

f) OVK mätningarna.

Det konstaterades att Lägenhet 12 är den enda som inte är godkänd. Det har skett en ombyggnation av systemet under före detta innehavares tid, och fläkten **måste ev. byggas om**. Ansvarsfrågan är öppen, även om den inte är särdeles relevant i storlek.

g) Radonmätningarna.

Radonmätningarna är inte obligatoriska.

Det finns två eller tre lägenheter där radonmätningarna inte återlämnats. Nya dosor har beställts för kommande höst. Det finns en lägenhet som inte är godkänd i mätningarna.

Bengt Månsson uttryckte åsikter om att det huset eventuellt kan vara drabbat av spräckt bottenplatta, vilket borde undersökas närmare.

h) Elkostnaderna efter installationen av nya värmepumpen.

Lars Osterman redogjorde för den tekniska processen som kvarstår efter att den nya värmepumpen blivit installerad. Mars 2004 utgör den första månad då den nya värmepumpen med tillhörande kringutrustning fungerat på ett relevant och jämförbart sätt. Under samma månad låg elförbrukningen ca 2,5% över tidigare fastställd plan. Detta är lovande i och med att det ännu återstår två stora tekniska steg i processen. Därmed blir det intressant att monitorera kommande månaders elförbrukning.

i) Pågående skadeståndsärenden.

Anders Jemt redogjorde för pågående skadeståndsärenden. Ingenting relevant nytt har framkommit. Efter att värmepumpen till stora delar täckts av

befintliga försäkringar är också beloppen relativt ringa.

15. Då inga andra ärenden uppkom förklarades stämman avslutad och medlemmarna tackade styrelsen för ett väl genomfört arbete under det gångna året.

Vid protokollet

Justeras

Tom Bystedt

Anders Östberg

Bengt Månsson

Bilaga 1,

Förteckning över närvarande medlemmar:

Bystedt Tom
Osterman Lars
Osterman Inger
Jemt Anders
Jemt Marie
Ahlstrand Ulf
Östberg Anders
Meyerson Louise
Sjögren Anders
Sjögren Anita
Schéle Staffan
Ringefors Irene
Månsson Bengt
Månsson Ulla-Britt
Kenneth Esbrink