



Protokoll från årsstämma (mandatperioden 2015 – 2016) i Bostadsrättsföreningen Nissöga

Söndagen den 5:e juni 2016 kl. 15.00. Plats: Förskolan Krubban, Stallgatan 28 i Ursvik.

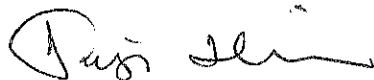
Närvarande: 18 närvarande varav 17 röstberättigade inklusive styrelsen samt 1 fullmakt, se bilaga.

1. Brf Nissögas ordförande Ronald Cedervalldh hälsade alla välkomna och öppnade stämman.
2. Röstlängd upprättades: 17 röstberättigade inklusive styrelsen var närvarande.
3. Till stämmans ordförande utsågs Ronald Cedervalldh.
4. Som sekreterare utsågs Tarja Huhtaoja.
5. Dagordningen godkändes.
6. Till rösträknare tillika justeringsmän utsågs Anders Orrevad och Nicolina Kranjcevic.
7. Godkännande av att kallelsen skett i behörig ordning.
8. Mattias Karlsson, ekonomiansvarig, föredrog valda delar av årsredovisningen 2015. En undertecknad version av årsredovisningen var distribuerad till de boende före stämman enligt stadgar.
9. Årsredovisningens resultat- och balansräkning godkändes. Resultat- och balansräkningen visar något lägre nettoomsättning med högre rörelsekostnader (relaterat till reparationer och underhåll) men lägre räntekostnader (relaterat till omförhandlade lån med lägre ränta).
10. 2015 års resultat blev -627 059 SEK (mot budgeterat – 736 TSEK). Anledningen till att föreningen visar teoretiskt minusresultat beror på att föreningen lagenligt har lämnat den progressiva avskrivningsmodellen till den numera lagenliga linjära avskrivningsmodellen. En extraamortering på lånen gjordes med 400 000 kr.
11. Revisionsberättelsen lästes upp, utfärdad och godkänd av Brf Nissögas auktoriserade revisor Niklas Jonsson från Öhrlings PWC Revisionsbyrå.
12. Stämman godkände ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Valberedningens representanter Karin Bäckström och Kathy Thompson redovisade förslag till styrelse enligt följande vilket godkändes av stämman:
 - Ronald Cedervalldh, omval 2 år
 - Tarja Huhtaoja, vald på 2 år, 1 år återstår
 - Tony Karlsson, vald till 2 år
 - Kaj Schmidt, vald på 2 år, 1 år återstår
 - Masod Jahandar, omval 1 år
 - Therese Tullgren, suppleant, omval 1 år
 - Yvonne Fengström, suppleant, vald till 1 år
14. Förslag till valberedning godkändes:
 - Karin Bäckström
 - Kathy Thompson
 - Natalie Dewan

15. Stämman beslutande att ge Niklas Jonsson, godkänd revisor på Öhrlings PWC Revisionsbyrå, fortsatt förtroende som föreningens revisor.
16. Mattias Karlsson, ekonomiansvarig redovisade budget för 2016. Det kommer fortsatt vara en försiktigt hållen budget med marginaler för reparationer och underhåll inplanerat samt för att stå emot avgiftshöjningar. Detta skapar förutsättningar för en bra ekonomisk framtid med ytterligare amorteringar. Vi har lägre räntekostnader (ca 200 000 kr) p.g.a. omförhandlade lån. Vilket innebär att föreningen under kommande 3 år fortsatt får lägre kostnader. Hyresavgifter sänktes med 5% och övriga driftskostnader är i princip oförändrade. Årets budgeterade resultat är beräknat till -502 000 kr (+704 000 kr exkl. avskrivningar enligt den linjära avskrivningsplan som antogs sommaren 2015).
17. Arvoden är oförändrat till styrelsen på 72 750 kr samt till valberedningen på 5 000 kr vilket godkändes av stämman.
18. Redovisning av inkomna motioner:
 - En fristående sandlåda med lock mellan FG22-24: Denna fråga togs upp på förra årets stämma där beslut togs att ta bort den gamla sandlådan p.g.a. katter som förorenade sanden. Stämman beslutade att lämna motionen utan åtgärd.
 - Belysning på uteplatserna: Detta ligger på den boendes eget ansvar att utöver befintlig belysning belysa sin uteplats med egen fristående armatur som inte gör åverkan på fasaden.
 - Cykelgarage med lås: Förslag på fristående cykelgarage utanför FG20. Det finns ingen plats/mark att ställa ett garage på. Det finns cykelrum som nu har försetts med extra krokar för att kunna hänga cyklar i taket vilket frigör mer plats för fler cyklar. Motionen lämnas utan åtgärd.
 - Glaspartier som vindskydd vid uteplatser: Det kräver bygglov och vid tidigare samtal med kommunen kommer detta inte att godkännas p.g.a. att godkänd byggyta på mark redan är uppnådd. Det kommer dock som tidigare har beslutats att bli vinddämpande staket.
19. Ordföranden informerade om Brf Nissögas källsortering och vikten av att denna sköts rätt. Styrelsen har fått påpekanden om felaktig källsortering från både kommunen och Ragnsells vilket leder till straffavgifter för föreningen.
20. Information och efterföljande diskussion kring våra trivselregler. Stämman beslutade att en informationsbroschyr "Att bo i bostadsrätt" samt att Brf Nissögas uppdaterade trivselregler ska skickas ut till alla boende under september månad.
21. Det har framkommit att boende skickat felanmälan till vår fastighetsskötare "Sjödalen" och att dessa meddelanden inte har gått fram. För att inte felanmälningar ska missas och falla mellan stolarna, måste samtliga felanmälningar mejlas samtidigt till både peter@sjodalen.se och styrelsen@nissoga.se
22. Ordföranden informerade om pågående åtgärder och aktiviteter i Brf Nissöga:
 - Förnyelse av våra planteringar ska ske med hjälp av Green Landscaping.
 - Ny stenläggning mellan FG22-24 är klar.
 - Staketet ska åter sättas upp mot parkeringen vid FG22-24 för att förhindra otillåten bilkörning/parkering på gården samt att mindre barn inte springer ut på parkeringen. Staket ska även sättas upp utefter gångvägen och parkeringen vid FG24 för att undvika skador på bilarna p.g.a. lekande barn på cykel.

- Staket och Vindfångare vid husgavlar intill södra uteplatserna har försenats återigen p.g.a. långtidssjukskriven snickare. Processen att finna alternativa leverantörer fortsätter.
 - Brf. Nissöga har den 1 januari bytt ekonomisk förvaltare till Riksbyggen ekonomisk förvaltning. Bytet har medfört en stor del merarbete för styrelsen då den gamla förvaltaren inte uppfyllt sina åtaganden enligt gängse praxis utan överlämnade bristfälligt material.
 - Bygglovsansökan för inglasning av terrasserna fortsätter under hösten.
23. Stämman informerades om Brf Nissögas hemsida www.nissoga.se och dess fördelar. Hemsidan är föreningens kanal till de boende och innehåller det mesta som man behöver känna till kring sitt boende i Brf Nissöga.
24. Styrelsen har under senare år märkt att det saknas ett boende engagemang i föreningen vilket är ett allvarligt problem. Det handlar om vem/vilka som i framtiden ska förvalta vår gemensamma investering och egendom. Alla boende är måna om att få en värdeökning på sina lägenheter, men detta kan bara ske om alla ägare/delägare i föreningen visar intresse och engagemang för ett styrelsearbete. Om denna passivitet att engagera sig fortsätter, kommer vi inte att kunna ha en fungerande styrelse i framtiden, vilket tyvärr leder till att en extern styrelse behöver tillsättas med kraftigt ökande kostnader för föreningen, vilket skulle innebära mycket stora avgiftshöjningar. Ett ännu mindre boende engagemang innebär i praktiken att även boende inflytandet upphör som naturlig följd eftersom styrelsen är extern. Föreningens styrelse behöver se en snar förbättring. Kontakta gärna valberedningen på valberedningen@nissoga.se och anmäl ditt intresse.
25. Inga övriga frågor.
26. Ordföranden avslutade stämman och tackade för visat intresse.

Vid protokollet



Tarja Huhtaoja

Stämmans ordförande



Ronald Cedervaldh

Justeras



Anders Orrevad



Nicolina Kranjcevic