

Protokoll från föreningsstämma (mandatperioden 2014 – 2015) i Bostadsrättsföreningen Nissöga

Söndagen den 11:e maj 2014 kl. 15.00 – 17.00. Plats Ursviks Motionsgård, Ursviksvägen 99.

1. Styrelseordförande Ronald Cedervaldh hälsade välkommen och öppnade stämman.
2. Röstlängd hade upprättats. 22 personer varav 18 röstberättigade inklusive styrelsen var närvarande samt 1 fullmakt, se bilaga 1.
3. Till stämmans ordförande utsågs Ronald Cedervaldh.
4. Som sekreterare under stämman utsågs Tarja Huhtaoja.
5. Dagordningen godkändes. Kallelse och dagordning bifogas protokollet.
6. Till justeringsmän tillika rösträknare utsågs Lars-Erik Sellmark samt Lars Sjöberg.
7. Stämman godkände att kallelsen skickats ut i behörig ordning.
8. Mattias Karlsson, föreningens ekonomiansvarige, föredrog väsentliga delar av årsredovisningen. En undertecknad version av årsredovisningen var redan distribuerad till de boende.
9. Genomgång av resultat- och balansräkningen av Mattias. Brf Nissöga som meddelade fortsatt positivt resultat för år 2013 (191 260 kr) mot ett planerat underskott. En del av de planerade åtgärderna har senarelagts och därmed förskjuts kostnaderna till nästkommande år.
10. Mattias Karlsson läste upp revisionsberättelsen, utfärdad av revisor Niklas Jonsson, Öhrlings PWC revisionsbyrå.
11. Årsredovisningens resultat- och balansräkning godkändes.
12. Stämman tillfrågades om ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman beslutade ge denna ansvarsfrihet.
13. Redovisning av vinstdisposition. Styrelsen fortsätter med att amortera extra på lånen samt har fört över medel (400 tkr) för oförväntade kostnader till ett fasträntekonto vars ränta bekostar omkostnader för höstens städdag. Överskottet från 2013 (191 269 kr) samt fjolårets balanserade vinst (2 548 148 kr) kommer att disponeras så att till yttre fonden reserveras 103 580 kr och resterande 2 635 828 kr att överföras till 2014 års räkning.
14. Valberedningens representanter Lars-Erik Sellmark och Therese Tesch presenterade och motiverade förslaget till nya styrelseledamöter

Ronald Cedervaldh, omval 2 år.

Annika Andersson, ny ledamot vald för 2 år.

Mattias Karlsson, ledamot återstår ytterligare 1 år.

Kaj Schmidt, ny ledamot vald på 1 år

Masod Jahandar, ledamot omvald på 1 år

Tony Karlsson, nyvald som suppleant på 1 år.

Therese Tullgren, omvald som suppleant på 1 år.

Stämman beslutade att godkänna valberedningens förslag enl. ovan.

15. Förslag av personer till valberedningen blev:

Daniel Prhat samt Lars Sjöberg. Den tredje personen var fortfarande vakant. Nämnda personer valdes som föreningens valberedning inför kommande period.

16. Stämman godkände Niklas Jonsson, Öhrlings PWC, som auktoriserad revisor.

17. Stämman godkände en ökning av arvudet till styrelsen på 6000 kr till 72 250 kr samt arvode till valberedningen på 5000 kr.

18. Inga motioner hade inkommit till styrelsen i behörig ordning.

19. En kort redovisning av ekonomin 2014 av Mattias Karlsson:

Resultatet för år 2014 beräknas bli +107 tkr. Hyresavgifterna förblir oförändrade och driftkostnaderna beräknas öka med 2-5%. Kostnader för reparation och underhåll ligger på -500 tkr samt skötsel av våra grönområden, Green Landscaping, räknas till en kostnad på -150 tkr. Kostnaden för internet och TV blir något högre efter uppgraderingen, -32 tkr. Lägre räntekostnader samt lägre avgift till Samfälligheten Grönlingen bidrar till lägre kostnader.

20. En diskussion kring källsorteringen i våra soprum. Fel sorterade sopor ger föreningen straffavgifter vilket är en onödig kostnad. Flertal gånger har även nycklar glömts i dörren till soprummen. Ett förslag var att skaffa dörrlås som inte behöver låsas utan kan bara stängas igen. Detta är en fråga styrelsen får undersöka närmare beträffande kostnad och funktion.

21. Ordföranden informerar kring frågan om föreningens avskrivningsmodell. Bostadsrättsföreningarnas företrädare är inte överens med bokföringsnämnden beslut om förbud till progressiv avskrivning. En linjär avskrivningsmodell fungerar inte optimalt på en bostadsrättsförening eftersom onödiga svårigheter uppstår för köpare att bedöma bostadsrättsföreningens faktiska ekonomiska status, varför diskussionen med berörda parter fortsätter. Styrelsen avvaktar marknadsföreträdarens önskemål (NCC, Riksbyggen, HSB) om ändring av lagen kan ske till förmån för bostadsrättsföreningar, innan några ytterligare beslut i frågan görs i Brf Nissöga. Revisorn stöttar styrelsen i det fortsatta arbetet.

22. Information om att respektera och vårda vårt gemensamma boende, med en påminnelse om våra gemensamma trivselregler som finns för de boende att förhålla sig till.

23. En uppmaning att anmäla eventuella reklamationer till NCC. Detta är den 1:a september är sista dag att anmäla och det görs via mejl till kundtjanst.sthlm@ncc.se.

24. Kommande åtgärder och aktiviteter i Brf Nissöga:

Målning av balkongtak – kommer att ske under våren. Mer information kommer ut till de boende inom kort.

Dränering av dagvattenssystemet vid Forskargränd 20-22-24-26. Dagvattnet är idag byggt med en underdimensionerad stenkista, som inte klarar av att hantera den mängd regnvatten som kommer. Underdimensioneringen leder idag till både översvämning och underminering som följd. Dagvattnet behöver därför dras om med rör till dagvattenbrunnar mellan husen istället. Åtgärderna kommer att göras i sommar.

Staket vid parkeringen vid FG24 har dragit ut på tiden eftersom det visade sig ligga kablar där stolparna tänkt stå. Detta är nu utrett och ska om leverantören klarar av att leverera, komma igång inom kort.

Förhandling pågår med NCC om att utöka tomtgränsen mot etapp 3 om mark som redan nu används av Brf Nissöga. Kommunen ser inget egentligt hinder med detta men anser samtidigt att vi eventuellt inte behöver genomföra detta eftersom det ska vara allmän mark oavsett.

Entréerna ska åtgärdas, det är bl.a. plåten runt om karmarna på entreerna som ska bytas ut.

Green Landscaping kommer att använda egen personal i år för att komma tillrätta med ogrärensningen efter klagomål från föregående år. Förhandling pågår vad gäller fortsatt förvaltning med avseende på underhåll, nyplantering av växter och träd.

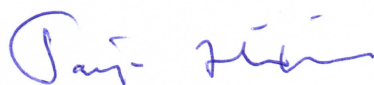
25. En påminnelse och en rekommendation till de boende om att använda hemsidan som informationskanal. All information om vad som händer och gäller i Brf Nissöga finns på hemsidan.

26. Information om att nytt förslag till detaljplan som avser område 3, söder om Brf. Nissöga är upplagt på nissoga.se

27. Inga övriga frågor är anmälda.

28. Ordföranden avslutade stämman och tackade för visat intresse

Vid protokollet



Tarja Huhtaoja

Justeras



Lars-Erik Sellmark



Lars Sjöberg