



Protokoll fört vid Bostadsrättsföreningen Nissögas ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2012 kl. 15.00. Stämman hölls på KB Ursviks Mäss, Enköpingsvägen 126 B i Sundbyberg.

1. Stämman öppnades och deltagarna hälsades välkomna av styrelsens ordförande Ronald Cedervaldh.
2. Röstlängd hade upprättats vid entrén till lokalen. 25 röstberättigade hade registrerats och erhållit var sitt rött röstkort. Inga fullmakter fanns. Röstlängden bifogas protokollet.
3. Stämman valde Ronald Cedervaldh att vara stämmans ordförande.
4. Stämman valde Göran Landin att skriva stämmans protokoll.
5. Distribuerad dagordning godkändes. Kallelse och dagordning bifogas protokollet.
6. Som rösträknare och justeringsmän av stämmoprotokoll jämte stämmans ordförande valdes Lars-Erik Sellmark och Daniel Prhat
7. Stämman godkände att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
8. Göran Landin föredrog delar av årsredovisning/årsberättelsen. Den undertecknade versionen var redan distribuerad till de boende. Konstaterades att föreningens ekonomi är i mycket god kondition. Det överskott som blir då vi för närvarande har låg ränta på våra lån har och kommer att användas som amortering av våra lån, alternativt något annat som kommer de boende till nytta. Ett tufft år har gått sedan förra stämman med tuffa kontakter med NCC. Mycket återstår för NCC att göra, men vi skall inte var pessimistiska. Styrelsen är uthållig och övertygad om att NCC kommer att fullgöra sina plikter, även om det tar tid.
9. Ordföranden läste upp revisionsberättelsen, utfärdad av vår valde och godkände revisor Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
10. Årsredovisningens resultat- och balansräkning godkändes.
11. Med stöd av årsredovisningens resultat- och balansräkning och den upplästa revisionsberättelsen ställdes frågan till stämman om ansvarsfrihet för styrelsen kunde beviljas. Stämman beslutade ge denna ansvarsfrihet.
12. Informerades om att det överskottet som 2011 års resultat visar 877.116 SEK plus fjolårets balanserade vinst 1.268.761 SEK kommer att disponeras så att till yttre fonden reserveras 103.580 SEK och den större delen 2.042.297 SEK att överföras i årets i 2012 års räkning. När tillfälle ges (under november 2012) kommer en del av denna summa att användas för amortering av låneskulder. Stämman godkände.

13. Val av styrelse föreslogs enl. följande.

Val av nya styrelseledamöter, suppleanter. Här gav Karin Bäckström, valberedningens förslag och motiv enl. följande:

1. Ronald Cedervalldh redan vald för ytterligare ett år
2. Tarja Huhtaoja ny ledamot 2 år
3. Kenny Petersson ny ledamot 1 år
4. Markus Söderman ny ledamot 2 år
5. Mattias Wärnsveden omval 1 år
6. Therese Tullgren suppleant omval 1 år
7. Göran Landin suppleant ny ledamot 1 år

Valberedningens förslag bifogas i sin helhet. Stämman beslutade enl.ovan.

14. Valberedningens förslag till nästa års valberedning föredrogs av Karin Bäckström, som föreslog omval av Yvonne Fängström (sammanställande) och Karin Bäckström. Den tredje deltagaren var fortfarande en vakans. Stämmans förslag blev Susanne Colde. Nämnda personer valdes som föreningens valberedning för nästkommande mandatperiod.
15. Val av revisor - Stämman beslutade att Niklas Jonsson godkänd revisor, på Öhrlings PricewaterhouseCoopers (PWC) får fortsatt förtroende.
16. Arvode till styrelsen och valberedning. Ordförande föreslog att arvodet skall vara oförändrat, vilket betyder att styrelsens årsarvode blir totalt 66.250 SEK att fritt fördelas inom styrelsen. Stämman beslutade och biföll detta. Samtidigt beslutade stämman att valberedningens arvode skall vara oförändrat 5.000 SEK. per år att fördelas lika på 3 valberedare. Revisorns kostnad faktureras separat som tidigare år. Tillkommande sociala avgifter betalas av Brf.Nissöga.
17. Till stämman hade inlämnats tre motioner, och alla tre hade behandlats och tillstyrkts av styrelsen.

**Nr 1. Från Jonas Waltari C1302.** Styrelsen beslutade i enlighet med motionären att gå vidare till föreningsstämman för att där få ett beslut. Styrelsen accepterade förslaget med ett staket mellan bilparkeringen och gångvägen framför fastighet B (F24). Syftet är ett sätt att skydda barn och egendom från skada. Staketet skall ha samma utformning som finns sedan tidigare inom fastigheten. Motionen accepterades och stämman beslutade att styrelsen fullföljer beslutet i höst

**Nr 2. Från Göran och Yvonne Holm C1101.** Styrelsen beslutade i enlighet med motionärerna att gå vidare till föreningsstämman för att där få beslut. Styrelsen accepterade förslaget om vindfång på alla husens markplan i öst och västlig riktning. Detta för att dämpa stormvindar för södersidans markplansboende. Staketet skall ha samma utformning som finns sedan tidigare inom fastigheten, men vara tätare mellan spjalorna. Motionen accepterades och stämman beslutade att styrelsen fullföljer beslutet om bygglov ges.

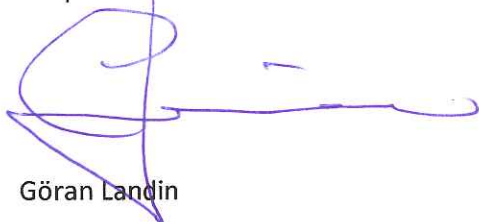
**Nr 3. Från Adrian Bird B1303.** Styrelsen beslutade i enlighet med motionären att gå vidare till föreningsstämman för att där få beslut. Styrelsen accepterade förslaget att måla undersidan av alla balkongerna, då dessa är flammiga och fläckiga. Styrelsen skulle också till stämman framföra uppfattningen att detta var en gemensam åtgärd som måste utföras av fackfolk och att kostnaden skulle vara föreningens. Balkongerna är ju föreningens egendom. Kulören skall vara ljusgråvit och ej vara diffusionstät. Ordföranden åtog sig infordra offert. Motionen accepterades och stämman beslutade att styrelsen fullföljer beslutet.

18. En kort summerad redovisning lämnades av Göran Landin gällande 2012 års-budget. Betonade svårigheten med att budgetera när man har så kort historia som vår förening har och där vi fortfarande måste gardera oss mot överraskande kostnader. Efter ett tertial (4 månader) 2012 kan vi konstatera att den inlämnade budgeten (nov 2011) korresponderar väl mot faktiska kostnader. Några avgiftshöjningar för de boende är inte aktuella. Vi fortsätter den försiktiga linjen vad gäller vår ekonomi. Betonades att vi generellt har en låg belåningsgrad på 22,3 %.
19. Information gavs om föreningens sophantering, källsortering. I stort fungerar detta väl och viss anpassning kommer framöver att genomföras genom att "kartongbehållaren" kommer att tömmas 2ggr i veckan. Fortfarande finns dock mycket att göra bättre. Bland annat kan vi skapa mer utrymme i våra sopkärl om vi lär oss vika ihop mjölk- och juiceförpackning liksom att vi kan riva sönder wellpappkartonger och andra förpackningar så att vi slipper betala för bara luft! Större kartonger måste boende kasta på någon sopstation t.ex. Kvarnkullen.
20. Ordföranden gav en kort redovisning om vad som händer efter slutbesiktningen. En uppdaterad till de boende över de större åtgärderna som återstår efter diskussioner med NCC utlovades.
21. Ordföranden informerade om vad som hänt och framöver händer med våra "grönytor". Vi har kontrakterat Green Landscaping som efter det första röjningsarbetet skall återkomma med förslag hur vi ytterligare kan göra vår närmaste omgivning ännu mer attraktiv.
22. Therese informerade om vår webbplats och om all den information som där finns tillgänglig. Uppmanade de boende att besöka webbplatsen ofta och gärna komma med idéer om förbättringar. I sammanhanget uppmanades de boende att vid felanmälan gärna använda sin mobiltelefon genom att skicka en bild och en text, snabbt direkt till våran fastighetsförvaltare Sjäodalens istället för att använda e-post, som ändå tar lite längre tid. Alla vinner på ett snabbt agerande och snabba åtgärder!
23. Ordförande informerade om att våra franska balkonger nu är åtgärdade liksom nyinstallationen av rökluckor och bytet av kar- och duschblandare. Fortfarande återstår slutbesiktningen av de två förstnämnda åtgärderna.
24. Information gavs om våra elkostnader. Konstaterades att vi för närvarande inte har behov att revidera det kilowattpris inkl. nätavgift som används vid interndebiteringen av el. Styrelsen följer kontinuerligt prisutvecklingen, och med hjälp av Kundkraft AB upphandlas den fördelaktigaste elleverantören 1 gång per år. Informerades att vi har två olika eltaxor som faktiskt påverkar priset totalt sett för Brf. Nissöga. Högtaxa mellan 06.00 – 22.00 och Lågtaxa mellan 22.00 – 06.00. Det är lönsamt för Brf. Nissöga att boende använder diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare under Lågtaxa dvs. mellan 22.00 – 06.00 istället. Informerades också om att några bostäder har en otillfredsställande inomhustemperaturer, vilket kommer att utredas vidare.
25. Ordförande redogjorde för vårt medlemskap i samfälligheten Gröngölingen, som är ägare och ansvarig för de samfälliga grönområden inom de områden som hittills är exploaterat. Brf Nissöga har 53 andelar men bara 20 % av denna kvantitet utgör vår röststyrka vid en stämma. Om detta kan man tycka mycket. Lantmäteriet är den myndighet som upprättar förslag och beslutar i sådana här ärenden. Brf.s interimistiska styrelse har någon gång 2008/2009 beslutat acceptera Lantmäteriets förslag till samfällighet för Brf.Nissöga. När detaljplanen nr 3 på vår södersida en gång framöver är fastställd kanske frågan om vår samfällighetstillhörighet på nytt kan prövas. För närvarande finns dock ingen överklagandemöjlighet. Vi får istället betala ca 75.000 SEK per år utan att egentligen få någonting för denna insats.
26. Ordföranden informerade om de diskussioner/förhandlingar som styrelsen haft med Telia, som så småningom resulterade i byte av alla TV-boxar. Något som styrelsen tog på sig att administrera. Telia slapp kostnaden och erbjöd oss 6 månader kostnadsfri leverans av Telias trippleplay tjänster till bostadsrättsföreningen vilket motsvarar ca. 53.000sek vilket också inkluderade plåster på sårn för allt besvär och problem orsakat av Telia. Denna summa tycker styrelsen att vi boende gemensamt skall använda till någon form av "trädgårdsfest", där vi träffas, äter, pratar, leker med barnen osv. Låt fantasin leka fritt! Detta är än så länge en idé. En enkät kommer inom kort för att klarlägga det verkliga intresset.

Då kommer också förslaget/erbjudandet att bilda en speciell festkommitté. Fundera – styrelsen återkommer!

27. Information lämnades om detaljplanläggningen nr 3 av området söder om våra hus. Här vet vi idag att arbetet pågår. Ett första förslag skall finnas under 2013 och beslut att fastställa förslaget kommer att göras först under 2014. Brf Nissöga kommer att bli kallade till samråd innan det slutliga beslutet tas. Detta är information från Sundbybergs kommun och ansvarig för detta projekt.
28. Övriga frågor.
- När kommer beslut från styrelsen om möjligheten att montera markiser i fasaden. Svaret är att detta beror på när NCC ger oss information om sättet att göra infästningar i fasaden, så att tio-års-garantin bibehålls. Dessutom måste vi avvakta svaret på vår överklagan till Länsstyrelsen gällande bygglov för inglasningen av terrasserna. Frågorna hänger samman. Svaret från Länsstyrelsen på styrelsens överklagan kommer senast under hösten 2012.
  - Kaj Schmidt ställde frågan om det fanns några planer på att montera solvärmepaneler på våra tak. Han ansåg frågan vara mycket berättigad då vi säkert har lämpliga tak på våra hus och elpriserna hela tiden ökar. Av eget och föreningens intresse kommer Kaj att bevaka möjligheterna. Tills vidare tar styrelsen inte upp frågan.
  - Någon frågade om våra kodlåsboxar som återigen har blivit utsatta för brytförsök. Här avvaktar styrelsen NCC - besked gällande fasadgarantin. Planer finns att ersätta den putsade ytan vid kodboxarna och fram till dörrpartiet med någon form av keramiska plattor, som samtidigt som detta möjliggör att kodboxarna kan sänkas in i väggen också skyddar mot den mekaniska åverkan vi själva åstadkommer med väskor, kassar och annat vi har i händerna samtidigt som vi skall slå in koden i boxen.
29. Års-stämman avslutades och ordföranden framförde tack till de som kom också visat intresse för vårt gemensamma boende genom sin närvaro.

Vid protokollet

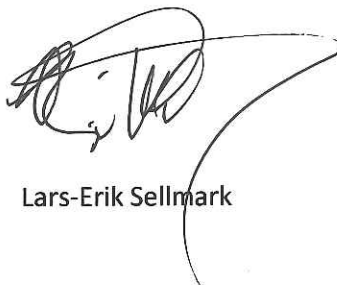


Göran Landin

Justeras



Ronald Cedervaldh



Lars-Erik Sellmark



Daniel Prhat