

Protokoll fört vid Bostadsrättsföreningen Nissögas ordinarie föreningsstämma den 27 april 2011 kl. 19.00, KB Ursviks Mäss, Enköpingsvägen 126 B, Ursvik, 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. 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.
6. Som rösträknare och justeringsmän av stämmoprotokoll jämte stämmans ordförande valdes Mattias Wärnsveden och Matias Blomberg
7. Stämman godkände att kallelse till stämman skett i behörig ordning.
8. Ordföranden föredrog delar av årsredovisning/årsberättelsen. Den undertecknade versionen fanns att hämta i lokalen. Denna hade förutom undertecknandet samma innehåll som den som tidigare distribuerats till samtliga boende. Inga frågor.
9. Ordföranden läste upp revisionsberättelsen daterad 12 april 2011, undertecknad av föreningens 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 överskott som 2010 års resultat visar kommer att överföras i årets, 2011 års, räkning och till större delen, när tillfälle ges (nov -11) användas för amortering av låneskulder. Stämman godkände.
13. Ordföranden gav en kort redogörelse över motion 4 som tidigare, separat distribuerats till samtliga boende. Han redovisade också styrelsens förslag till stämman att avslå motionen i sin helhet och inte vidare diskutera eller behandla motionens innehåll. Stämman avsåg motionen.
14. Val av nya styrelseledamöter, suppleanter. Här gav sammankallande i valberedningen Johan Parmler, via högtalande telefon, valberedningens förslag och motiv enl. följande
  - Ronald Cedervaldh Ledamot – omval 2 år
  - Göran Landin Ledamot – omval 2 år
  - Viktor Fleetwood Ledamot -- omval 2 år
  - Matias Blomberg Ledamot – ny kandidat 1 år
  - Mattias Wärnsveden Ledamot -- ny kandidat 1 år
  - Cecilia Olofsson Suppleant –ny kandidat 2 år
  - Therese Tullgren Suppleant – omval 1 år

15. Val av tre personer till valberedningen. Valberedningen hade inte lämnat något förslag.  
Följande föreslogs och valdes av stämman
  - Yvonne Fängström - sammankallande
  - Karin Bäckström
  - Joakim Hansson
16. Val av revisor. Stämman beslutade att revisorn Niklas Jonsson som är godkänd revisor på Öhrlings PWC får fortsatt förtroende
17. Den av styrelsen föreslagna höjningen av styrelsearvodet med 250 SEK. per lägenhet och år till totalt 66.250 SEK exklusive sociala avgifter godkändes. Samtidigt beslutade stämman att valberedningens arvode skall vara 5.000 SEK. per år. Revisorns kostnad faktureras bostadsrättsföreningen som tidigare år.
18. Motionerna 1, 2, 3, redovisades. Skriftlig information till de boende har tidigare lämnats. Stämman följde i samtliga fall styrelsens förslag hur motionerna skulle behandlas. Sammanställning av motionerna och styrelsens förslag bifogas protokollet.
19. Redovisning gavs gällande 2011 års budget. Underlag för budgeten fanns för utdelning under stämman. Generellt kan sägas att budgeten är försiktigt lagd. För närvarande finns inga större kostnader att förvänta, trots viss osäkerhet inför slutbesiktningen. Vi vet däremot att våra räntor kommer att öka liksom elkostnader, men för närvarande finns inget behov om månatlig avgiftsökning. Enda reservationen kan vara eventuellt ökade elkostnader. Överskotten som kan bli resultatet av en försiktig budget kommer att användas för att amortera föreningens lån.
20. Redovisning lämnades om läget gällande inglasning. Bygglov finns för samtliga balkonger, men inte för terrasserna. Förberedelse för montage av markiser finns endast på terrasserna. Styrelsen har tidigare sökt bygglov för markbostäderna och terrasserna, men fått avslag från Sundbybergs kommun. En överklagan gällande terrasserna är inlämnad – adresserad till Länsstyrelsen i Stockholms län. Under denna punkt uppstod en livlig diskussion framförallt gällande ägande, ansvar, säkerhet, försäkringar, gasolgrillning på inglasad balkong mm.

Otydligheten var mycket påtaglig. Trots detta genomfördes en rösträkning, som dock aldrig klubbades av ordföranden eftersom beslut måste ske i "god ordning". Rösterna utföll 15 för en inglasning, 9 mot och en nedlagd röst. Ett förslag framfördes att styrelsen skulle få ett nytt uppdrag att reda ut alla frågetecken som tveklöst fanns. Därefter skall ny information lämnas av styrelsen till de boende och en skriftlig enkät organiseras. Frågan om inglasning, markiser är alltså bordlagd. Stämman uppmanade Styrelsen att arbeta skyndsamt med ytterligare klagoranden.

21. Redovisning av föreningens sophantering och källsortering. Här kunde ordföranden meddela att ett tidigare stort problemområde nu sköttes av de boende på ett mycket bättre sätt. Beröm från såväl Ragnsells som de boende och från Sjödalens.
23. En kort redogörelse lämnades kring den kommande slutbesiktningen. NCC har ännu inte meddelat datum för detta. Enligt lag gäller att bostadsrättshavaren ansvarar för sin lägenhet. Fel och brister måste därför den boende anmäla till NCC Eftermarknad med kopia till styrelsen. Styrelsen svarar för själva husen, fasaderna, källarutrymme, trappor/entré, sophusen, yttre miljön inkl. planteringarna. Mer information kommer.
23. Stämman valde att en "trädgårdsgrupp" bildas som skall arbeta fram kreativa förslag för en bättre yttre miljö. I samarbete med styrelsen skall gruppen sedan formulera en åtgärdsplan.

De personer som valde att engagera sig i trädgårdsgruppen blev

- Anne-Cristine Duckart
- Andreas Sjödin
- Jeanette Alders
- Anna Wärnsveden -- sammankallande och ansvarig

Styrelsen meddelade i sammanhanget vikten av att inga praktiska åtgärder kan vidtas förrän slutbesiktningen är genomförd. Kostnadsfördelningen mellan NCC och Brf. är viktig.

24. Information lämnades om styrelsens önskemål om hur framtida information till de boende skall förbättras. Kostnaderna för att producera trycksaker blir onödigt stora och därför måste bostadsrättshavarnas användande av föreningens webbplats [www.nissoga.se](http://www.nissoga.se) och att få information via e-post öka. Ett sätt är att man som boende lämnar sitt namn och e-postadress till [info@nissoga.se](mailto:info@nissoga.se) för att i fortsättning få informationen den vägen. Stämman godkände åtgärden.
25. Information lämnades om föreningens P-platser. Föreningen har idag 46 st. ordinarie p-platser och 4 st. p-platser anpassade för handikappade. Under sen hösten kommer styrelsen att undersöka möjligheterna att anlägga ytterligare 3 st. ordinarie p-platser på bostadsrättsföreningens mark. Styrelsens ambition är dock att undersöka möjligheten att på sikt utöka antalet parkeringsplatser till 53 ordinarie p-platser plus 4 handikappanpassade p-platser.
26. Information lämnades om frågor kring brandsäkerhet, fastighetens rökluckor, franska balkongräcken och distribution av tappvarmvatten. Fastigheternas befintliga rökluckor kommer att flyttas till befintlig uppgång genom tak. Styrelsen kommer att besluta i frågan. De reklamerade "franska balkongräckena" kommer att åtgärdas så fort som möjligt enligt NCC. Montaget kommer att påbörjas och besiktigas på en lägenhet innan hela projektet med att åtgärda samtliga franska balkongräcken kommer igång.

Den reklamerade anslutningen av kallvattnet och röret till värmepumpen som ger hela Brf. varmvatten, kommer att bytas ut. En ny vattenmätare kompletteras tillsammans med ett nytt grövre vattenledningsrör för ökat flöde och jämnare tryck i våra varmvattenledningar. Arbetet ska påbörjas preliminärt vecka 21. Håll utkik efter besked om avstängning av vattnet som beräknas att ta 1 dag.

27. Information lämnades om Brf. elkostnader, elförbrukning och om inomhustemperatur. På grund av att elnätskostnaden har ökat kraftigt, så beslutade styrelsen att höja föreningens elavgift med 18 öre/kW den 1 december 2010. Många boende anser att deras elförbrukning är för hög. Ett tips är att stänga av handdukstorken under natten samt sänka termostaten för golvvärmen till ca.25 grader, eller stäng av den helt under t.ex. dagtid. Inomhustemperaturer generellt kan variera mellan 20-22 grader. Enligt NCC skall man mäta inomhustemperaturen 2 m in i rummet 1 m från golvet. Meddela Brf. fastighetservice Sjödalen om du upplever undertemperaturer dvs. lägre än 20 grader meddela Sjödalen även om du upplever kalldrag eller kalla golv som besvärar dig. Reklamera även kalldrag eller kalla golv till NCC innan slutbesiktning.
28. Information lämnades gällande montage av staket mellan uteplatser och framför sandlåda, vilket skall vara demonterbart under vintertid. Brf. väntar fortfarande på bygglov men byggnadsnämnden säger att bygglovet bör vara klart under vecka 21.
29. Övriga frågor att ta upp under stämman skulle ha kommit styrelsen tillhanda senast 20 april 2011. Inga frågor hade inkommit till styrelsen.
30. Stämman avslutades och ordföranden tackade alla deltagande.

Sundbyberg den 28 april 2011

Vid protokollet

Göran Landin

Protokollet justerat

Ronald Cedervaldh

Matias Blomberg

Mattias Wärnsveden