

## **Protokoll från ordinarie föreningsstämma i BRF Gjutaren 16**

Tid: 2012-05-24

Plats: Gården

Bilagor: Kallelse till stämman och dagordning  
Motioner  
Närvaroförteckning och röstlängd

### **§ 1 Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av Daniel Atteroth.

### **§ 2 Godkännande av dagordning**

Den föreslagna dagordningen godkändes enhälligt.

### **§ 3 Val av stämмоordförande**

Martin Anfelt valdes till ordförande för stämman.

### **§ 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Ordföranden anmälde Karin Angus som protokollförare.

### **§ 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

Till justeringsmän och rösträknare valdes Per Höglund och Daniel Andersson.

### **§ 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**

Stämman ansåg att föreningsstämman var i stadgeenlig ordning utlyst.

### **§ 7 Fastställande av röstlängd**

Röstlängden fastställdes till 22 lägenheter och därmed 22 närvarande röster (varav fem representerade med fullmakt). Se bilaga.

### **§ 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Daniel Atteroth sammanfattade årsberättelsen samt berättade om avslutade, pågående och planerade projekt under 2011 och 2012.

- Vi har under året haft tre extrastämmor i avsikt att 1) formellt välja in Daniel Atteroth i styrelsen för mandatperioden fram till den ordinarie stämman 2012 2) ta ställning till styrelsens förslag att stämman beslutar att bostadsrättsföreningen ansvarar för utsidan av lägenheternas fönster – både målning och snickerier (till och med insidan av ytterbågen) och att medlemmarna ansvarar för målning och snickerier för insidan av fönstren.
- Vi har en fungerande hemsida där föreningens medlemmar, mäklare, målare med flera får information. Vissa saker läggs dock inte ut på hemsidan, som t.ex. likviditetsbudgeten.
- Värmeväxlingsprojektet kommer att vara klart senast senast vecka 32 eller 33, innan

november och då det blir kallt. 2008 avsatte dåvarande styrelsen 1 miljon för detta projekt. Det mesta verkar redan ha spenderats anmärkte Jan Åkerstedt. Daniel Atteroth nämnde att vi haft ökade kostnader pga hissen i B-uppgången. Föreningen mår bra ekonomiskt. Daniel räknar med att värmeväxlingsprojektet kommer att kosta totalt ca 1,5 miljoner. Vi bör spara in 20-30%. Just nu har vi gjort en besparing på ca 15% av föreningens uppvärmingskostnader och vi räknar med att komma att spara in ytterligare 10-15%. Vi kan också räkna av avskrivningar.

- Med hjälp av en konsult inom teknisk fastighetsförvaltning tog styrelsen fram en underhållsplan som sträcker sig 20 år framåt i tiden. Denna har legat till grund för den likviditetsbudget som föreningens ekonomiska förvaltare har arbetat fram. Tanken är att dessa två dokument ska ge föreningen ett bra underlag för beslut om ekonomi och underhåll i Gjutaren 16. Likviditetsbudget och underhållsplan kommer delas ut till samtliga föreningsmedlemmar under vecka 23.
- Styrelsen arbetar kontinuerligt med att försöka sänka föreningens kostnader. Som ett led i detta handlade vi upp en ny ekonomisk förvaltare. Från 1/1 2012 är Binette Consulting AB vår nye förvaltare. Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen sänktes därmed med drygt 40%. Dessutom har Binette en stab på 6-7 personer istället för 1.
- I november flyttade EttNet ut. Vi hade en diskussion med Gabriel Ugglå om han var intresserad av att överta. Det var han inte. Istället flyttade Wi Get Media in som är ett internetmarknadsföringsbolag. De har renoverat på egen bekostnad. Hyran kunde höjas vilket ger ökade intäkter med cirka 30 000 kr/år. Vi vill höja de andra hyrorna också. Vi kan höja Ugglå och Phillips när vi bytt kylaggregatet.
- Per Höglund har avslutat sin brandsyn. Det sista åtgärdades i veckan. All brandtätning är nu gjord och alla brandskyltar är nu uppsatta.
- Vi har sänkt sopkostnaden rejält. Det är allas förtjänst och framförallt Annette Prochéus.
- Hissen i B-uppgångens schakt har renoverats.
- Den utvändiga fönstermålningen är klar. Vi har utfört en stickprovsbesiktning. En del fel uppmärksammades, dock inte samma sorts fel. Alla lägenheter ska ses över.
- Vi drog in fibernätverk i fastigheten hösten 2011. Vi skulle behöva en eldsjäl som skulle kunna koordinera det med grannföreningar. Om någon känner sig manad så hör av er.
- Hyresgästen av den lilla lägenheten på bottenvåningen i A-uppgången lämnade den i oktober. Försäljningen ligger ej med i 2011 års resultat. Lägenheten såldes för 1.250.000 kr. Det kommer att synas i 2012 års årsberättelse.
- Vi har byggt ett nytt städförråd till Maries Städ i cykelrummet. Louise Harling, ägaren till den lilla lägenheten, behövde ett källarförråd. Hon fick det gamla målarförrådet.

- Den tekniska förvaltaren är uppsagd. Vi betalar för mycket. Bonne Sundberg har skrivit kravspecifikationen för ny teknisk förvaltare. Uppsägningstiden är nio månader så vi räknar med ny teknisk förvaltare till årsskiftet 2012/2013.
- Vi har låtit måla korridoren i grovsoprummet.

Normalt övrigt underhållsarbete enligt underhållsplanen kommer ske 2012.

Som information nämnde Daniel Atteroth att av två avloppspumpar är en trasig. Det har den varit i flera år. Styrelsen räknar inte med att behöva åtgärda den under 2012. Bonne Sundberg anmärkte att det bara är avlopp från källaren som berörs.

Maj-Britt Engström nämnde att hon upplever att det gurglar i vasken imellanåt. Men inget kommer upp som det gjorde för några år sedan när hon senast hade problem. Bonne Sundberg nämnde att det kan vara problemet med att bo längst ner. Man bör titta på rören ungefär var fjärde år hade rörmokaren sagt till Maj-Britt. Bonne förordar spolning.

Resultaträkningen är gjord av Accounting Services eftersom det är för 2011. Wi Get Media nämns inte eftersom de inte flyttade in förrän 2012. Fjärrvärmebesparingen kommer att synas bättre på nästa resultat, det var en mild vinter.

#### **§ 9 Föredragning av revisorernas berättelse**

Vår externa revisor Ernst & Young och vår interna revisor Urban Lundholm har fått läsa igenom alla protokoll och årsberättelsen. Båda har tillstyrkt att de är i sin ordning.

#### **§ 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Bonne Sundberg frågade om värmeväxlingsprojektet sågs som en investering och målningen som underhåll. Så är det. Han frågade också hur kravspecifikationen gjorts angående målningen. Han frågade om styrelsen hade tittat på referensobjekt. Styrelsen svarade att vi talat med tre referenser. I kravspecifikationen hade stått målning av fönster, byte av trä om ruttet och att kitta. Stoft Fastighetsteknik hjälpte oss att göra kravspecifikationen.

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning för det gångna året.

#### **§ 11 Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag.

#### **§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

#### **§13 Fråga om arvoden åt styrelsen och ledamöterna för nästkommande verksamhet.**

Stämman beslutade att behålla nuvarande nivå på 15.000 kr, avsett för styrelsens förtäring, även för det kommande verksamhetsåret.

#### **§ 14 Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter**

Två mandat går ut: Maria Liw och Meta Moberg.

Stämman beslöt att antalet styrelseledamöter skall vara sex varav en suppleant samt att föreningen har en extern och en intern revisor.

### **§ 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Både Daniel Atteroth och Daniel Andersson omvaldes på ytterligare ett år. Till ledamöter på två år valdes Lars Skoglund som ordinarie och Pernilla Jonsson som suppleant.

### **§ 16 Val av revisorer och suppleanter**

Vad gäller extern revisor se motion nedan, § 18 och bilaga.

Vår interna revisor Urban Lundholm har inte sagt något. Han kunde inte närvara på årsmötet eftersom han är på resande fot. Vi antar att han fortsätter. Styrelsen sade ja till att behålla vår interna revisor Urban Lundholm.

### **§ 17 Val av valberedning**

Margareta Arvidsson omvaldes på ett år.

Malin Jonsson invaldes som ny medlem i valberedningen.

### **§ 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 37**

Inga hänskjutna frågor av föreningsmedlemmar. Styrelsen lade fram två motioner.

### **Ny extern revisor**

Grant Thornton som ny extern revisor bör spara pengar för föreningen. De är knutna till samma system som Binette. Styrelsen skickade förfrågan till tre företag. Vi har haft en kostnad på närmare 40.000 kr om året tidigare. Om det blir ett bra överlämnande kan det antagligen gå ner 7000-8000 kr om året. Om man räknar på det vi har i årsredovisningen kan det bli en besparing på ca 20.000 kr. 10.000 kr hade kanske besparingen blivit om man räknar med tidigare bra överlämnande.

Detta är ett tillsvidarekontrakt som löper på tills vi vill titta på det igen. Det är nog bra att byta relativt ofta. Stämman säger ja till ny revisor Grant Thornton.

### **Städavgift versus städrabatt**

Vi som förening kan inte juridiskt kräva in avgift. Det har dessutom tagit ganska mycket tid att jaga dem som inte städat för betalning och vissa har vägrat att betala. Om alla städar kommer det bli en extra kostnad på 22.500 kr/år för föreningen. Stämman röstade ja till städrabatt.

### **Övrigt**

Tvättstugan har blivit sämre sedan Annette slutade att städa den. Det ligger en manual bredvid torktumlaren med information om vad man förväntas göra då man tvättar.

Tider för användning av gården upprepades. Det ska vara tyst efter kl 22 söndag – torsdag, efter midnatt fredagar och lördagar.

Lars Procheus tackade styrelsen. Maj-Britt hälsade från Urban Lundholm till Daniel Atteroth och Lars Procheus att de gjort ett bra jobb.


### **§ 19 Stämmans avslutande**

**Vid protokollet**



Karin Angus

**Ordförande**

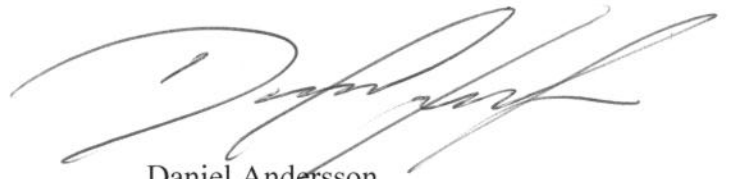


Martin Anfelt

**Justeras**



Per Höglund



Daniel Andersson

## **Bilaga 1**

### **Kallelse och dagordning till föreningsstämma**

#### **Dagordning Årsstämma BRF Gjutaren 16**

24 maj 18.00 på gården, i trapphuset om det regnar.

Dryck och tilltugg från Vasastans Ost kommer att serveras.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelsen och ledamöterna för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och suppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 37
19. Stämmans avslutande

## Bilaga 2

### Motioner

#### Motion- Städavgift vs Städ rabatt

Vi har sedan tidigare ett stämmobeslut om att en avgift om 500 kr ska betalas av de medlemmar som inte kan delta på städdagen eller göra någon uppgift i förtid. Styrelsen har efter varje städdag fått skriva ut inbetalningskort samt också fått påminna ett antal personer vid flera tillfällen.

Trots påminnelse har vissa medlemmar vägrat betala in avgiften och istället tyckt att arbetet borde läggas ut på entreprenad. Vi som förening kan inte heller juridiskt kräva in pengarna. Vi ser städdagen som en bra chans att umgås med grannarna och samtidigt göra en insats för samtliga boende i föreningen.

Styrelsen föreslår därför via denna motion ett stämmobeslut innebärande att vi istället för som det är idag med en avgift på 500 kr istället ska belöna dem som är med på städdagen med 750 kr per lägenhet. Med detta sparar vi onödig administration och vi kan på ett lätt sätt via vår ekonomiska förvaltare (Binette) göra detta automatiskt genom ett avdrag på månadsavgiften.

Föreningen har en god ekonomi som också förbättrades genom lägenhetsförsäljningen i början av 2012 så styrelsen ser detta som ett mervärde för samtliga boende och de som hjälper till med att öka trivselen och underhållet av vårt hus och gård vid vår- och höststädningarna.

Alternativ 1 JA för 750 kr

Alternativ 2 NEJ behåll som tidigare

#### Motion ny revisor

Enligt § 33 i stadgarna så väljs revisorer på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsens uppfattning är att kostnaden för den externa revisionen ligger högt i förhållande till andra jämförbara bostadsrättsföreningar. Det har också bekräftats av vår nye ekonomiske förvaltare.

Vi är nöjda med Ernst & Young och förstår värdet av att ha en så välrenommerad byrå som revisor men styrelsen tycker att det är viktigt att i möjligaste mån sänka föreningens kostnader dock utan att göra avkall på kvalitén.

Binette Consulting har sedan tidigare ett väl fungerande samarbete med Per Lundfors på Grant Thornton som också är en välkänd revisionsbyrå. Per Lundfors känner till Binette Consultings arbetssätt och hur deras system fungerar vilken kan minska tidsåtgången för revisionen och på så sätt också minska kostnaden. Styrelsen föreslår därför att stämman utser Per Lundfors på Grant Thornton till föreningens externa revisor och Ulrika Romson på Grant Thornton som revisorssuppleant. Offert bifogas utskicket till stämman.

Alternativ 1 JA utse Grant Thornton (Per Lundfors & Ulrika Romson) som ny revisor

Alternativ 2 NEJ behåll Ernst & Young som revisor

### **Bilaga 3**

#### **Röstlängd**

Karin Angus  
Daniel Atteroth  
Martin Anfelt & Anne Sundell  
Jan Åkerstedt  
Maj-Britt Engström  
Susanne & Jan Öhman  
Pernilla Johnsson  
Annette & Lars Prochéus  
Margareta Arvidsson  
Daniel Andersson  
Maria Liw  
Per Höglund  
Marcus Johansson & Maria Jansson  
Kjell & Bente Moberg  
Åsa Egardt  
Janie & Bonne Sundberg  
Marite Sandström

#### **Fullmakter**

Virginia Horniak – representeras av Karin Angus  
Malin Jonsson – representeras av Daniel Atteroth  
Ingegärd Färemo – representeras av Maria Liw  
Meta Moberg – representeras av Daniel Andersson  
Christina & Claes Rasmusson – representeras av Lars Prochéus