



Protokoll fört vid HSB Brf Fredhälls ordinarie föreningsstämma 2017-04-23 i HSB-salen, Fleminggatan 41 i Stockholm.

1. Föreningsstämmans öppnande
Sten Larsson, styrelsens ordförande öppnar stämman.
2. Val av stämмоordförande
Stefan Johansson väljs av stämman till stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämman beslutar utse Emelie Linheden till sekreterare i enlighet med mötesordförandes förslag.
4. Godkännande av röstlängd
Röstlängden fastslås till 42 medlemmar varav en fullmakt. Stefan noterar Riksdagens beslut att stämman om man vill att den ska vara offentlig, ska noteras som offentlig. Stämman vill att föreningsstämman ska vara offentlig.
5. Godkännande av dagordning
Dagordningen godkänns av stämman.
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
Till protokolljusterare väljs Lars Sundelind och Pär Trehörning.
7. Val av minst två rösträknare
Camilla Sarin och Henrik Bergfeldt väljs till rösträknare.
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
Stämman godkände att kallelsen skett i behörig ordning.
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
Årsredovisningen föredrogs av stämмоordförande. Förutom att redovisa året som gått så gav styrelsen även information om kommande år utefter årsredovisningens olika punkter.

Kommentarer som sades:

Förvaltning: Under ekonomisk förvaltning berättar styrelsen att man tecknat nytt avtal för ekonomisk förvaltning. En medlem frågar varför man bestämt att byta. Styrelsen svarar att en upphandling genomförts och efter anbudsutvärdering så anser styrelsen att Fastighetsägarna Service är den leverantör som bäst möter de krav och behov föreningen har.

Balkonger, tak, fasad, fönster:

Styrelsen berättar om pågående renoveringsprojekt (tak, fasad, fönster, balkonger). När hus 3 (Skogslandet 2) renoverades klart i januari 2017 genom totalentreprenad av SEHED var man nöjda med resultatet och utlöst optionen för övriga fastigheter. Nu har renovering påbörjats av hus 1 och 2. Hus 4 och 5 har planerat start Q1 2018.

Kommersiella lokaler:

Styrelsen berättar om kommersiella lokaler med särskilt fokus på Tranan. En medlem frågar om hur man kommit till rätta med luktproblemen och hur status för uthyrning är. Styrelsen berättar att luktproblemen berott på att fläktar och avlopp varit länkade och att man nu rättat till detta. Lokalen är inte i skick att hyras ut utan en omfattande renovering behöver göras. En mäklare är inkopplad och dialog förs med ett flertal potentiella hyresgäster. Den tilltänkta hyresgästen kan komma att ta del av miljörummet i anspråk men föreningen kommer då att hitta en annan plats för dagens miljörum för medlemmar.

Tvättmaskinerna:

Styrelsen svarar på fråga från medlem om tvättmaskinsstrategin. Denna består av kategorisering av skicket på tvättmaskinerna. Utifrån kategorisering bestäms om tvättmaskin ska repareras eller bytas ut. Höga kostnader för reparation senaste året gör att styrelsen ska fokusera ytterligare på hur strategin för maskinparken bör se ut. En medlem frågar om tvättstugan på Vitalisvägen som används mycket och ofta av vad som kan tänkas vara något annat än enbart boende. Frågan ställs om man bör sätta en gräns på antal tvättar per lägenhet. Styrelsen ska titta på användandet.

Energiprojektet:

Styrelsen om energiprojektet: Vi har minskat energiförbrukningen varje år sedan start. Nu är vi med i målstyrd energiförvaltning, ett projekt av Energimyndigheten. Vi kommer följa upp energibesparing under ett antal år med hjälp av leverantörer. Uppstart för projektet är i maj och det finns olika parametrar man tittar på för att minska energiförbrukningen. Därefter inleds förbättringsarbetet där vi och leverantörerna tar ett samansvar samt delar på vinsten. En medlem berättar om tidigare pilotprojekt inom området i föreningen och poängterar viktigheten i att inte bara titta på ekonomiska fördelar utan även miljömässiga.

Ekonomi:

Flera medlemmar frågar om riskkalkylen i samband med nya lån och hur vi påverkas om räntorna stiger. Stämman vill se en prognos på ett värstascenario om räntan går upp. Styrelsen ska titta på detta och återkomma till medlemmarna. Styrelsen redovisar den prognos som finns idag och hur man tagit höjd för eventuella ökade räntekostnader: Första 5 åren 1%. 6-10 år 2,5%. 11-15 år 2,5%. 16-20 år 3%. 21-30 3,5%. Styrelsen har också tagit in i beräkning att pågående renoveringsprojekt kommer ge en energibesparing på sikt och därmed sänka föreningens energikostnader. För att fastställa beräkningar kring nya lån har styrelsen tagit hjälp av banker och HSB-konsulter. Lånen är fördelade på både fasta och rörliga räntor. Styrelsen har beräknat att de nya lån som tas i samband med renoveringen beräknas vara återbetalade om 30 år, med 2 miljoner per år. Vi har även ökat amortering på ett gammalt lån i samband med att vi omförhandlade detta och fick en lägre ränta. Amorteringstakten ska ses över för de äldre lånen vi har men just kommer den vara oförändrad på grund av det stora renoveringsprojekt som genomförs. Styrelsen får beröm för utmärkt beskrivning i årsredovisningen.

Not 7. Medlem frågar om varför räntan ökat. Det beror på att räntekostnaderna ökat.

Not 15. Styrelsen poängterar att siffran avseende om 5 år beräknade nuvarande skulder till kreditinstitut är gällande skulder vid årets slut 2016.

Stämman beslutar därefter att lägga årsredovisningen till handlingarna.

10. Genomgång av revisorernas berättelse

Revisorn är inte närvarande på stämman men hänvisar till det utlämnande materialet.

Stefan går igenom uttalanden (sista delen).

Stämman lägger revisorernas berättelse till handlingarna.

11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.

Finns på sid 12,13,14. Revisorerna yrkar bifall och stämman går på revisorernas förslag.

12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Finns på sid 9. Stämman godkänner.

13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Stämman beslutar att ge styrelsen ansvarsfrihet.

14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.

Ett förslag om 5 basbelopp ges för styrelsens ledamöter (samma som förra året). Ett annat förslag om 6 basbelopp. Stämman röstar för 6 basbelopp och detta fastställs.

Förslag läggs om 1/4 basbelopp för revisorer och 1/4 för valberedning. Stämman godkänner dessa.

15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutar om 9 ledamöter och en suppleant.



16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Nya ledamöter presenteras av valberedningen, ledamöterna presenterar sig kort och stämman beslutar att välja enligt valberedningens förslag:

Valberedningens förslag till ordinarie ledamöter:

1. Joakim Swahn, omval 2 år
2. Lars Lind (ny!), *nyval* 2 år
3. Olov Richardsson (ny!), *nyval* 2 år
4. Emelie Linheden, omval 1 år
5. Cathrine Karlsson, omval 1 år
6. Sten Larsson, omval 1 år

Valberedningens förslag till suppleanter:

7. Natalie Tell (ny!), *nyval* 1 år

I styrelsen sitter följande ordinarie ledamöter som har 1 år kvar på sitt mandat:

8. Alfons Culafic
9. Viktoria Daltin

Följande ledamöter avgår och har avböjt omval:

- Annelie Rönnkvist
- Oscar Strömberg
- Elin Stuckey Lundgren
- Carina Hägglund (revisorssuppleant)

17. Presentation av HSB-ledamot

HSB-ledamoten Åse Johansson Kristiansen har suttit många år i föreningens styrelse. Hon är ledamot i fyra andra HSB-föreningar och har arbetat inom HSB i 30 år.

18. Beslut om antal revisorer och suppleant
Två revisorer (inkl. revisor vald av HSB) och en suppleant bestämdes.

19. Val av revisor/er och suppleant
Stämman gick på valberedningens förslag och valde:

- Revisor: Sarah Golibari (ny!), *nyval* 1 år
- Revisorssuppleant: Nina Johannesson (ny på posten), *nyval* 1 år

20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
Ordförande föreslog två medlemmar till valberedningen samt frågade stämman och någon mer var intresserad. Ingen anmälde intresse och stämman gick på det ordförande föreslog.

21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
Lars Sundelind valdes till valberedningens ordförande. Henrik Bergfeldt valdes att utgöra den andra medlemmen i valberedningen.

22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
Stämman beslutade att överlåta val av ombud och övriga representanter till styrelsen att besluta om.

23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda motioner som angivits i kallelsen

Motion 1. Service av maskinisterna

Stefan poängterar att motionen är inlämnad av en grupp och inte ett medlemsnamn. Stämman beslutar sig ändå för att behandla motionen.

Styrelsen yrkar bifall på första Att-satsen (med nedan förklaring):

- Att medlemmar kan ha direkt kontakt med maskinisten.

Att medlem inte får ha direkt kontakt med maskinist är felaktigt. Maskinisterna finns fortfarande till vårt förfogande och hjälper gärna våra medlemmar. Expeditionen är öppen tisdag och torsdag morgon och dit är alla medlemmar välkomna för att tex. få hjälp att registrera felanmälan. Utanför dessa tider kan man vända sig via telefon till Riksbyggen Dag & Nat. Önskar man då direktkontakt med maskinist så kan man säga det och maskinist kan ringa upp.

Styrelsen yrkar avslag på andra Att-satsen:

- Att inte behöva betala orimligt belopp vid service (då viss service ingår i månadsavgiften).

Service till medlemmar ingår inte i månadsavgiften. Vad som ingår i avgiften regleras i stadgarna. Om man önskar hjälp med ett ärende som är bostadsrättsinnehavarens ansvar så kan man beställa detta av Riksbyggen till ett timpris om 450 kr. Man får gärna anlita Riksbyggen (och fastighetsskötarna) eller så kan man anlita någon annan aktör på marknaden. Vilken leverantör man väljer att anlita i olika ärenden och vilken prissättning de har är inte upp till föreningen eller styrelsen att bestämma om.

Efter styrelsen svar blir det diskussion och pensionärsklubben vill fortsatt bifalla sitt förslag. Stämman beslutar att gå på styrelsen förslag.

Styrelsen uppmanas att se över öppettiderna och ändra till en kväll istället för båda morgontiderna. På frågan kring låsbrickor som tidigare förvarats på förvaltningskontoret svarar styrelsen att medlem kan om hen tappat sin bricka ringa sin egen mobil via porttelefonen för att öppna port. För lägenhetsdörr får man ringa en låsmed.

Motion 2. Vindsaltan

- Att ifall en bostadsrättsägare till en vindslägenhet vill bygga en vindsaltan att detta görs individuellt, dvs. att man inte gör en större upphandling av det hela med flera lägenheter samtidigt och att det är upp till varje enskild bostadsrättsägare att driva sin process ensam.

Då bygge av vindsaltan är mer komplicerat än bygge av balkong, så föreslår jag att styrelsen utser ett tredje part som agerar besiktningsman och tar fram kravlista mot bostadsrättsägaren så att hela processen/bygget sker på ett korrekt och fackmannamässigt sätt. Detta ska självklart bekostas av bostadsrättsägaren.

Ifall denna motion godkänns så slipper styrelsen att lägga ner tid för att driva i projektet, kontrollera att allt görs korrekt, utan detta görs av officiell och certifierad firma som bekostas av sökande och möjlighet till bostadsrättsägare till vindsaltan får möjlighet att bygga vindsaltan ifall så önskas (förutsatt att det är möjligt och bygglov godkänns självklart.

Styrelsen föreslår att vi bifaller motionen att en enskild lägenhetsinnehavare av vindslägenhet som saknar vindsaltan skall få bygga vindsaltan under förutsättning:

-att en oberoende byggnadstekniker engageras som utreder tekniska förutsättningar. Denne person skall rapportera till styrelsen för ett godkännande av utbyggnaden samt kontrollera kvaliteten och det fackmannamässiga utförandet.

-Att byggnadslov erhålls.

☑- Att arbetet inte stör annan aktivitet inom föreningen t ex det stora renoveringsprojektet som för närvarande pågår.

☑- Att alla kostnader knutna till utbyggnaden betalas av lägenhetsinnehavaren.

Stämman går på styrelsen förslag.

Motion 3. Solceller

- 1 Att föreningen bedömer om det är fysiskt möjligt sätta upp solceller på taken på de fem byggnaderna
- 2 Att om föreningen om den anser att punkt 1 verkar vara realistiskt utreder hur detta skulle utformas och vilken ekonomi det skulle kunna medföra

Styrelsen har beslutat att göra en s k Energikartläggning. Denna kommer att startas så snart som vi har fått ett godkännande av Energimyndigheten. Kartläggningen kommer att utreda hur vår energiförbrukning ser ut och även vilka åtgärder/ investeringar som kan vara ekonomiskt lämpliga att göra. Detta innefattar även förslagsställarens förslag om solceller. Styrelsen föreslår att vi bifaller motionen att utreda tekniska och ekonomiska förutsättningar för solceller på våra fastigheter.

Stämman går på styrelsens förslag.

Sten delar ut present till avgående styrelse och valberedning.

24. Föreningsstämmans avslutas

Stefan avslutar stämman.

Efter att mötet avslutas tas några övriga frågor upp:

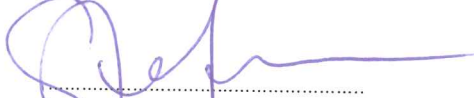
Övriga frågor:

Miljörummet- Vad händer med miljörummet om ny hyresgäst i Tranan behöver det till sin verksamhet? Styrelsen svarar: Vi vill maximera intäkter för föreningen och alla hyresgäster som visat intresse vill ha hela eller delar av miljörummet. Styrelsen inventerar våra lokaler och om nuvarande miljörum inte kommer finnas kvar kommer annat alternativ presenteras.

Erfarenhet av hus 3 renovering. Några medlemmar frågar om erfarenhet från hus 3:s renovering. Dessa ställs separat till boende i hus 3 och tas inte upp bland alla.

Revision av nyckelbrickor? Styrelsen ska se över en möjlig revision av nyckelbrickor så att obehöriga inte har brickor.

Mötesordförande



Stefan Johansson

Mötessekreterare




Emelie Linheden

Justerare



Lars Sundelind

Justerare



Pär Trehörning