Årsstämma BRF Jutamöllan

Datum Onsdag den 4 juni 2014

§ 1 Stämmans öppnande

Styrelseordförande Karl Klackenberg öppnar stämman.

§ 2 Godkännande av dagordning

Gräsklippning läggs till som en ytterligare punkt under § 16. I övrigt fastställs dagordningen i utsänt skick.

§ 3 Val av ordförande för stämman

Alexander Astermark väljs till ordförande för stämman.

§ 4 Val av protokollförare för stämman

Hanna Palm Johansson väljs till protokollförare.

§ 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Hanna Björklund och My Zetterquist Helger väljs till justeringsmän tillika rösträknare.

§ 6 Frågan om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman anses vara behörigen utlyst.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs som följer:

Lägenhet	Namn
1	Hanna Palm Johansson
2	Jakob Bergström
3	Stefan Ferm
4	Elise Jacobsson
6	Alexander Astermark
7	Karl Klackenberg
8	Alexander Jovanov
10	Lovisa Bolin och Gunnel Bolin
13	Kajsa Klamborn
14	Albin Hallin och Lisa Stolt
16	Nalini Parsotam
18	Hanna Björklund
19	My Zetterquist Helger och Jessica Åberg
20	Maria Sandberg

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Karl Klackenberg går igenom årsredovisningen för 2013. De punkter som diskuterades följer nedan.

Under året har varmvattensystemet justerats och en vattenläcka i snickarverkstaden har åtgärdats. En arborist anlitades för att beskära björken som står utanför hus 11. Föreningen höll två städdagar under året samt en glöggkväll i december. En studsmatta och en sandlåda köptes in.

Vad gäller årsredovisningens nyckeltal så har vattenkostnaderna stigit rejält de senaste åren vilket ska ses över. Föreningens lån har amorterats och därmed minskat.

Årets resultat är 13 238 kr. Efter renoveringen 2012 har fastigheternas taxeringsvärde ökat med ca 1 500 000 kr och därmed har även reservering till fond för underhåll ökat liksom avskrivningarna.

Intäkterna har ökat jämfört med föregående år eftersom månadsavgifterna har ökat. Kostnader för reparationer minskade avsevärt under 2013 med tanke på den omfattande renoveringen 2012.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader ökade under 2013 jämfört med 2012 vilket delvis beror på att en ny torktumlare köptes in.

För övriga uppgifter hänvisas till årsredovisningen.

§ 9 Revisorns berättelse

Revisionsberättelsen gås igenom av Stefan Ferm. Stefan har tagit hjälp av en extern revisor för att se över föreningens räkenskaper vilka anses vara i god ordning. Revisionen har genomförts enligt god redovisningssed och Stefan yrkar på att balans- och resultaträkningen fastställs och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

För att få insyn i förvaltningen har Stefan gått igenom styrelseprotokollen och räkenskaperna och han menar att detta ser bra ut. Sedan föregående år har en positiv utveckling skett i styrelsearbetet vilken förhoppningsvis kommer fortsätta under innevarande år. Stefan har skrivit ett särskilt PM till styrelsen med punkter som bör åtgärdas och ses över. Några av punkterna i detta PM beskrivs nedan.

- Skrivelserna i protokollen ska ses över och osäkerheter ska kollas upp innan de skrivs i ett protokoll.
- Föreningens budget är väldigt viktig och den är inte bara ett dokument utan bör ses som ett styrmedel för hela arbetet i föreningen. Ett tips är att införa en långtidsbudget som inkluderar kostnader inom en längre tidsperiod. Detta för att undvika överraskningar i ekonomin.
- För större utgifter måste föreningen ha en organiserad attesteringsordning vilken måste beslutas om årligen eftersom styrelsekonstitutionen ändras.

Styrelsen anses göra ett bra arbete och uppmanas att fortsätta utveckla förvaltningsarbetet. Stefan föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

§ 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen med

informationen under § 8 som bakgrund.

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutar att fastställa dispositionsförslaget enligt årsredovisningen.

§ 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2013.

§ 13 Arvode åt styrelsen och revisorn

Stämman beslutar att behålla 2013 års arvode.

Fasta arvoden ges till ordförande 5 500 kr, kassör 3 500 kr, webb- och energiansvarig 2 500 kr och revisorn 999 kr.

Arvode per möte ges till sekreterare 200 kr och ledamöter 150 kr. Suppleanter får ersättning om de ersätter en ordinarie ledamot.

§ 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman väljer Karl Klackenberg, Alexander Astermark, Kajsa Klamborn, Lovisa Bolin och Hanna Palm Johansson till styrelseledamöter.

Stämman väljer My Zetterquist Helger till suppleant.

§ 15 Val av revisor

Stefan Ferm väljs till revisor.

§ 16 Diskussionspunkter från styrelsen

- Träd

  Det finns förslag på att plantera två nya fruktträd i trädgården, ett på var sida. De träd som finns idag börjar bli gamla och nyplantering bör ske för att säkra föryngringen. Två träd utanför hus 9 ska tas ner. Dessa står i rabatten mot grannfastigheten, ett intill cykelskjulet och ett mellan äppelträden. Inför höstens trädgårdsdag ska två fruktträd köpas in och då ska även ovan nämnda träd tas ner. Utanför hus 9 finns en stubbe efter ett större träd som togs ner för några år sedan. Styrelsen ska till hösten se till att stubben tas bort.

- Cykelskjul

  Det är brist på cykelställ i trädgården och det nya cykelstället som gjordes förra året anses inte räcka till. Terje har tagit fram ett förslag på ett nytt cykelställ som ska placeras längs planket utanför hus 11 i anslutning till soprummet. Mattställningen som står där ska tas bort. Stämman anser att nytt cykelställ behövs och ett bildförslag ska tas fram som särskilt de boende i hus 11 ska få ta del av. Det nya cykelstället ska vara i samma stil som det nuvarande.

- Underhållsplan

Då den tidigare underhållsplanen för föreningens fastigheter löpt ut har en ny gjorts. En besiktningsman från Aktiv Bostadsrättskonsult har genomfört arbetet dels med hjälp av den tidigare underhållplanen och dels genom en okulär besiktning. Samma besiktningsman var även involverad i renoveringen för två år sedan. Energiansvarige Andreas Rydbacken har sammanfattat en del synpunkter på underhållsplanen som tas upp under stämman.

En synpunkt berörde fukt i källaren. Aktiv bostadsrättskonsult föreslog att en dränering skulle kunna ha stort mervärde för fastigheten. Detta är emellertid ett omfattande arbete och har dessutom varit på tapeten tidigare. I det fallet gick åsikterna isär mellan olika anlitade konsulter. I fastigheten finns sedan förra gången redan en avfuktare i källaren i 9A, vilket har fungerat väl. Stämman anser, med detta till grund, att en dränering av fastigheten inte är aktuell i dagsläget.

Råttstopp skulle kunna installeras för att förhindra framtida råttproblem. Det har inte varit några problem med råttor sedan 2012 och i dagsläget anses det inte vara aktuellt att installera råttstopp. Alla uppmanas att inte förvara något i källarförråden som kan locka dit råttor.

Angående portgångarna skulle dessa kunna målas om och fräschas upp.

Byte av stammarna anses enligt besiktningsmannen inte vara aktuellt i dagsläget. Senast stammarna byttes var 1974. En normal livslängd av stammar med regelbunden spolning sägs ligga på 60-70 år.

Säkerhetsdörrar kan med fördel installeras till varje lägenhet. De är säkrare än de befintliga dörrarna, isolerar mot ljud och skyddar även bättre mot brand. Det är även en försäkringsfråga då försäkringspremier ofta är lägre om säkerhetsdörr finns. Ett förslag är att gemensamt investera i säkerhetsdörrar. Enligt underhållsplanen ligger en sådan kostnad på ca 260 000 kr. Med avseende på att värmecentralen kan behöva bytas ut inom en snar framtid (se nedan) och att det rör sig om två större investeringar skjuts diskussionen om säkerhetsdörrar upp till nästa års stämma. Till dess ska styrelsen ta in offerter på byte av dörrar.

Styrelsen har sedan tidigare planerat att betala tillbaka ett av föreningens lån i juni. Stämman beslutar dock att investera motsvarande summa i byte av värmecentral istället för att förhindra eventuella framtida problem då värmecentralen numera är föråldrad och eventuella reservdelar är svåra att få tag på. Enligt besiktningsmannen kommer föreningen sänka uppvärmningskostnaderna i och med bytet medan Andreas menar att kostnaderna inte kommer minska nämnvärt.

Stämman beslutar att styrelsen får ta in offerter inom ramen för 150 000 kr.

Som tidigare nämnts så har vattenförbrukningen ökat de senaste åren. Andreas ska börja göra kontinuerliga mätningar för att få en bättre överblick och eventuellt se ett mönster i förbrukningen. Det anses väldigt viktigt att detta kollas upp eftersom det innebär en stor kostnad för föreningen.

- OVK

Nyligen har en OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll, utförts i föreningens fastigheter. Besiktningsmannen ansåg att ventilationen fungera bra i husen. Alla lägenhetsinnehavare uppmanas dock att städa ventilationsdonen för att öka effektiviteten. En anmärkning gjordes på vinden i uppgång 9B där en viss del saknade isolering. Detta är konstigt med tanke på att vindarna isolerades för bara några år sedan. Styrelsen ska kontakta firman som isolerade vindarna. Förhoppningsvis åtgärdar de bristen.

- Gräsklippning

Gräsklippningen anses inte skötas tillfredsställande av alla. Att varje lägenhetsinnehavare inte klipper gräset på utsatta datum gör det extra jobbigt för de som faktiskt klipper. Det ser heller inte trevligt ut med oklippt gräs. Förslag finns på att ta in någon som klipper gräset men stämman anser inte detta vara aktuellt. Även städningen i vissa trappuppgångar anses inte skötas ordentligt. Styrelsen ska skicka ut ett mail om trappstädning och gräsklippning till alla medlemmar som en påminnelse. Förhoppningsvis sköts det sedan bättre i fortsättningen. Även schemat över gräsklippningstider ska också mailas ut. Det sitter nu uppsatt i varje trappuppgång. Om situationen inte är bättre efter sommaren kan det bli aktuellt att skicka separata mail till ansvarig gräsklippare varje vecka. Det är viktigt att andrahandshyresgäster informeras om både gräsklippning och trappstädning.

- Övrigt

Tänkbara andrahandshyresgäster och förvaring av cyklar i källarförråd diskuteras i korthet.

§ 17 Stämmans avslutning

Ordförande avslutar stämman.

Protokollförare	Ordförande	Justerare	Justerare
Hanna Palm Johansson	Alexander Astermark	My Zetterquist Helger	Hanna Björklund