PROTOKOLL

**Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Kogaren 1**

**Organisationsnummer 769606-0487**

Tid: Onsdagen den 23 november 2011 klockan 19.00

Plats: Föreningens torkrum

Dagordning

1. Stämmans öppnande.

Bostadsrättsföreningens ordförande, Kristoffer Hellgren, förklarade stämman öppnad.

1. Upprättande av förteckning över närvarnade medlemmar (röstlängd).

14 föreningsmedlemmar närvarade på mötet, se bifogad närvarolista/röstlängd.

1. Val av ordförande vid stämman.

Kristoffer Hellgren valdes till stämmans ordförande.

1. Val av protokollförare.

Johan Törlén valdes till protokollförare.

1. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.

Carina Ervallius och Gabriel Brandström valdes till justeringsmän tillika rösträknare.

1. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.

Stämman befanns vara behörigen utlyst.

1. Godkännande av dagordningen.

Stämmans dagordning godkändes.

1. Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Kristoffer Hellgren och Johan Törlén föredrog föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 100701-110630 (sammanställd av Rådrum). Sammanfattningsvis har föreningen i nuläget en ekonomi i balans, och med anledning av att inga större utgiftsposter planeras finns utrymme för amorteringar, vilket kan anses värt att eftersträva med tanke på föreningens förhållandevis låga avskrivningstakt, samt i nuläget ökande räntekostnader.

Stämman noterar utifrån not 1 ”Årsavgifter, hyror mm”, att ingen indexuppräkning genomförts avseende hyror för hyresbostäder eller lokaler i föreningens ägo.

Stämman noterar utifrån not 7, ”Löner, andra ersättningar och personalkostnader”, att föreningens arbetsgivaravgifter i nuläget är skilda från fastställt styrelsearvode, och tillkommer utöver detta, vilket kan ge en felaktig bild av att den faktiska ersättningsnivån till styrelsen är högre än beslutat.

1. Föredragning av revisionsberättelsen.

Kristoffer Hellgren föredrog revisionsberättelsen upprättad av föreningens externa revisor Håkan Daniels på Bäcklund & Partners Revision KB.

1. Fastställande av resultat- och balansräkningen.

Föreningens resultat- och balansräkning fastställdes utifrån gällande uppgifter i årsberättelsen för räkenskapsåret 100701-110630.

1. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Stämman beslutade om ansvarsfrihet för sittande styrelse.

1. Fråga om användande av uppkommet överskott eller täckande av underskott.

Årets överskott på SEK 70 697:- balanseras i ny räkning för kommande räkenskapsår, detta i enlighet med 9§ i bostadsrättsföreningens stadgar.

1. Fråga om arvoden.

Muntligt förslag framfördes angående att justera ersättningssystemet till styrelsen, till att omfatta en månadsavgift per styrelsemedlem, och utöver detta SEK 100:- per styrelsemöte till varje deltagande styrelsemedlem.

Efter en kortare diskussion beslutades efter omröstning (13 mot 1) att styrelsens arvode för kommande år fastställs till ett prisbasbelopp som fördelas till styrelsemedlemmarna utifrån mötesnärvaro såsom tidigare.

Ett prisbasbelopp uppgår år 2012 till SEK 44 000:- (Källa: Statistiska Centralbyrån, november 2011).

Arvode till föreningens externa revisor utgår enligt räkning.

1. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

Stämman beslutar att välja fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter till den nya styrelsen.

1. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Sedan föregående ordinarie föreningsstämma har Zara Öberg avgått som styrelsemedlem till följd av flytt från föreningen. I tur att avgå efter två styrelseperioder är Carina Ervallius, Marcus Götling och Kristoffer Hellgren, dessa ställer ej upp för nyval till styrelsen.

Utifrån valberedningens bifogade förslag valde stämman nedanstående föreningsmedlemmar till styrelseledamöter för kommande år:

Jeanette Axlander Ord. ledamot Nyval

Gabriel Brandström Ord. ledamot Nyval

Linn Jansson Ord. ledamot Nyval

Johan Törlén Ord. ledamot Omval

Mari Engdahl Friberg Suppleant Nyval

Hjalmar Gullberg Suppleant Nyval

Julien Rémond Suppleant Nyval

Ansvarsposter i styrelsen kommer att fördelas vid nästkommande styrelsemöte som planeras till den 1 december 2011 klockan 19:00.

1. Val av revisor och suppleant.

Utifrån valberedningens bifogade förslag valde stämman revisor Håkan Daniels (Bäcklund & Partners Revision KB) som extern revisor för föreningen.

1. Val av miljögrupp.

Utifrån valberedningens bifogade förslag valde stämman nedanstående föreningsmedlemmar till miljögrupp för kommande år:

Britt Weslien Omval

Louise Söderberg Omval

Maria Verho Omval

Siv Jansson Omval

1. Val av valberedning.

Stämman beslutade att Sofia Törnqvist fortsatt ska utgöra föreningens valberedning.

1. Motioner/Propositioner
* *Från styrelsen – Amorteringsförslag*

Efter diskussion av bifogad proposition avseende amorteringar på föreningens lån, beslutade stämman enhälligt att amortera SEK 408 000:- på det av föreningens lån som vid amorteringstillfället löper med den högsta räntan. Styrelsen gavs i uppdrag att snarast verkställa beslutet via föreningens lånegivare (Swedbank).

Stämman beslutade också att ta upp ett liknande amorteringsförslag för diskussion vid nästa års ordinarie föreningsstämma.

* *Från styrelsen – Månadsavgifter*

Efter gemensam diskussion av bifogad proposition avseende månadsavgifter, beslutade stämman enhälligt att höja nuvarande månadsavgifter samt hyror till föreningen med 3% (en procentenhet över förslaget i propositionen). Hyra av parkeringsplatser undantas från hyreshöjningen. Styrelsen gavs i uppdrag att snarast verkställa beslutet via föreningens förvaltare (Rådrum).

Stämman beslutade också att ta upp en liknande avgiftshöjning för diskussion vid nästa års ordinarie föreningsstämma.

1. Övriga ärenden.
* *Uthyrning av lokal*

Hyreskontraktet för en av föreningens lokaler löper ut vid årsskiftet, och nuvarande hyresgäst har valt att ej förlänga kontraktet. Ny hyresgäst har sökts av styrelsen utan resultat, dock har ingen annonsering förekommit. Medlemmar i föreningen ombads förmedla information angående den tillgängliga lokalen till bekanta, och styrelsen fick i uppdrag att annonsera för att snarast hitta en ny hyresgäst.

* *Trädgårdsredskap*

En ny gräsklippare behöver köpas in till föreningen då den nuvarande är av undermålig kvalité. Styrelsen får i uppdrag att behandla ärendet och delegera uppdraget till miljögruppen vid kommande styrelsemöte.

* *Förvaringsutrymmen*

Av oklar anledning har möbler och andra skrymmande föremål placerats i gången utanför förrådsutrymmena i port 52-54. Dessa utgör en brandfara, och i händelse av skada gäller inte föreningens försäkringar, varför föremålen snarast måste flyttas/bortforslas. Styrelsen fick i uppdrag att fästa lappar med denna information på föremålen, och vid behov kassera dessa om problemet kvarstår.

* *Matos*

Efter att enrumslägenheten i uppgång 56 (lägenhet 21) renoverats har boende i ovan liggande lägenheter besvärats av matos. Misstanke finns om att det ej är tätt, alternativt bristfälligt gjutet mellan stammarna. En kontroll av detta behöver genomföras, och styrelsen gavs i uppdrag att kontakta entreprenör för detta ändamål.

* *Trappan vid fasaden*

Trappan vid fastighetens gavel mot Gullmarsvägen behöver ses över. Sprickor finns i stegblocken och ledstången är trasig. Trappan ägs och förvaltas av kommunen, och styrelsen fick i uppdrag att uppmärksamma förvaltaren angående renoveringsbehovet.

* *Träd*

Träden på gräsmattan vid fastighetens gavel mot Gullmarsvägen måste ansas/beskäras, då föreningsmedlemmar besväras av att grenar slår mot fönstren. Träden står på kommunens mark och styrelsen fick i uppdrag att kontakta dem för att åtgärda problemet.

21. Stämmans avslutande

**Bilagor:**

Valberedningens förslag till styrelse och miljögrupp

Proposition från styrelsen angående räntor och amorteringar

Närvarolista/Röstlängd

Ordförande Protokollförare

Kristoffer Hellgren Johan Törlén

Justeringsman Justeringsman

Carina Ervallius Gabriel Brandström

BILAGA:

**Valberedningens förslag till styrelse:**

Johan Törlén Omval

Gabriel Brandström Nyval

Jeanette Axlander Nyval

Hjalmar Gullberg Nyval

Julien Rémond Nyval

Mari Engdahl Friberg Nyval

Linn Jansson Nyval

**Valberedningens förslag till miljögrupp:**

Britt Weslien Omval

Siv Jansson Omval

Louise Söderberg Omval

Maria Verho Omval

**Valberedningens förslag till revisor:**

Håkan Daniels (Bäcklund & Partners Revision KB) Omval

BILAGA:

PROPOSITION

**till ordinarie föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Kogaren 1**

i Amoreringsförslag

Bifogat finns en sammanställning över föreningens lån. Nuvarande belåningsgrad på drygt 50 % av fastighetens taxeringsvärde anses rimlig enligt styrelsen, då fastigheten i nuläget är i relativt bra skick, utan akut behov av större renoveringar. På längre sikt bör dock belåningsgraden ställas i relation till värdet på föreningens mark, då huset över tid minskar i värde, till följd av byggnadens ålder, slitage etc.

Styrelsen anser att en ökad amorteringstakt på nuvarande lån är eftersträvansvärd, då detta minskar föreningens belåningsgrad, och därigenom även löpande ränteutgifter. Amorteringar rekommenderas också av föreningens lånegivare (Swedbank), men är i dagsläget inget krav. Även bostadsrättsföreningens revisor förespråkar amorteringar, främst med tanke på att avskrivningstakten i nuläget är förhållandevis låg.

På bostadsrättsföreningens löpande (och enda) bankkonto finns vid denna propositions sammanställande 908 000:- kronor (2011-11-09). Denna summa anses av styrelsen vara i överkant utifrån bostadsrättsföreningens månatliga omsättning.

**Styrelsens förslag är således, utifrån motivering ovan, att använda den summa som överstiger ett kontosaldo på 500 000:-, till en årlig amortering på det lån som vid amorteringstillfället löper med den högsta räntesatsen.**

ii Månadsavgifter

Medlemmar i bostadsrättsföreningen betalar idag en månadsavgift som motsvarar cirka 680:- per år och kvadratmeter (3500:- per månad för en bostad på 61 m2). Denna summa kan anses rimlig utifrån jämförelser med bostadsrättslägenheter av liknande standard i vårt område (uppgifter från Swedbank). Summan har dock legat fast de senaste åren och hänsyn har ej tagits till exempelvis inflationen. Det har gjort att summan årligen urholkats marginellt, vilket också har påtalats av föreningens ekonomiska rådgivare på Swedbank.

**För att förstärka föreningens ekonomi, och för att undvika att kraftigare hyreshöjningar krävs i framtiden, föreslår styrelsen således en årlig avgiftshöjning på 2%, motsvarande inflationsmålet för Sveriges Riksbank.** Förslagsvis träder avgiftsändringen i kraft från årsskiftet 2011/2012, men andra datum, som vid skifte av räkenskapsår (2012-07-01), kan också diskuteras.

BILAGA:

**NÄRVAROLISTA/RÖSTLÄNGD**

Föreningsstämma Brf Kogaren 1, 23 november 2011

Anders Backman

Britt Weslien

Carina Ervallius

Christer Dyrwoold

Christer Hector

Gabriel Brandström

Hjalmar Gullberg

Johan Törlén

Julién Remond

Kristoffer Hellgren

Lotta Kronestedt Gelin

Louise Söderberg

Åsa Emteryd

Åsa Thalén