

Årsstämma BRF Torsdammen 2014-06-19

§ 1. Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Nicole Ekstam öppnar mötet och hälsar alla välkomna. Ordföranden Nicole Ekstam uppmärksammade stämmodeltagarna att den tilltänkta externa stämmoordföranden fått förhinder.

§ 2. Godkännande av dagordningen

Stämman fastställer dagordningen

§ 3. Val av stämmoordförande

Stämman väljer Nicole Ekstam till stämmans ordförande.

§ 4. Stämmoordförandens val av protokollförare

Stämman väljer Olah Clarkvist som protokollförare.

§ 5. Val av två justeringsmän

Stämman väljer Kiran Bhat och Fredrik Larsson som justeringsmän.

§ 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst

Stämman godkänner att kallelsen har skett i stadgeenlig ordning.

§ 7. Fastställande av röstlängd

Rösträknare Charlotte Ivarsson meddelar att röstlängden omfattar 16 röstberättigade som deltar på stämman. Ingen fullmakt. Stämman beslutar att fastställa röstlängden.

§ 8. Föredragning av styrelsen

Frågor kring Förvaltningsberättelsen:

Undran om styrelsen redovisar alla händelser? Ex. uthyrning av Tsv 1 som enligt frågeställaren använts som övernattningslägenhet.

Ordföranden Nicole Ekstam svarar att det var Erikssons VVS som hyrde lokalen för 10 tkr/mån och att den använts som kontorslokal. Inte för övernattning. Om styrelsen fått vetskap om detta skulle avtalet genast brutits. Ingen sådan information har heller tidigare nått styrelsen. Hyreskontraktet bröts av VVS-firman. Revisor har inte sett det som något väsentligt att redovisa.

Kiran Bhat anser att alla i BRF är ansvariga för att direkt meddela styrelsen om man misstänker missbruk av BRF:ens lokaler.

Främja grannsämjan. Hur gör man det?

Kanske med en fest? Höstträff med grannar? Nyfiken på att träffa grannar? Prata med grannar?

Har styrelsen gjort någon analys för att påverka ekonomi?

Att byta värmecentral kommer att påverka ekonomin positivt. Det har tagit styrelsen cirka sju månader att bryta det gamla avtalet och skriva på nytt med Fortum. Byggnation påbörjas nästa vecka. Vissa omstruktureringar av grävning har skett. Elpanna installeras i sommar för att säkerställa drift.

Ordföranden Nicole Ekstam berättar hur svårt det varit att bryta gamla avtalet. Det blev ett tvistemål med fastighetsägaren Saxby. Efter augusti bör allt fungera.

Värmen slukar kostnader. Den förra styrelsen undgick värmefaktura under två år. En faktura på 600 tkr tvingades den sittande styrelsen ta hand om första veckan. Det är detta som släpar efter i ekonomin. Bytet av värmecentral är en bra investering. Kommer leda till en ännu mer stabil ekonomi i föreningen.

Finns det någon oro för ekonomin?

Ordföranden Nicole Ekstam svarar att föreningen har god ekonomi och nästan inga lån. BRF Torsdammen har god ekonomi.

Hur påverkar den nya värmeanläggningen ekonomin?

Ledamot Birger Sjölander svarar att en normal vinter kan kostnaderna för värmen vara runt 1,6 mkr. Med en ny värmecentral skulle det innebära en kostnad på endast 1 mkr dvs. en besparing på ca 600 tkr. Bytet kommer ge föreningen plus i kassan.

Olika ytterdörrar har installerats. Är det inte meningen att det ska vara enhetligt?

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att det genomförts 11 inbrott och ett otal inbrottsförsök i föreningen. De som drabbats har fått dispens att byta ut dörr. Högsta prioritet har varit att sätta in en ny säker dörr. Enhetlighet är dock något som ska eftersträvas. En del har installerat nya ytterdörrar utan att fråga styrelsen.

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att det är stor variation mellan försäkringsbolagen. Vissa försäkringar täcker inte byte av säkerhetsdörrar. Medlemmar uppmanas att se över sina försäkringar.

Det sitter handskrivna namnlappar på många ytterdörrar.

Styrelseledamot Fredrik Larsson svarar att det är svårt att ha koll på vilka som bytt sin ytterdörr.

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att de har en förteckning från SECOR AB vilka som bytt ytterdörr genom just dem. Dessa är det enkelt att se över. Men styrelsen känner inte till alla som bytt sin ytterdörr. De gamla dörrarna är dåliga. Inte inbrottssäkra.

Styrelseledamot Fredrik Larsson fortsätter gå genom Förvaltningsberättelse.

Har städfirman har skött sig?

Ordföranden Nicole Ekstam redogör att städning och trädgårdsarbete skötts enligt avtal.

När ska Bredbandsbolaget vara klara?

Styrelseledamot Fredrik Larsson redovisar att det blivit ändrade planer. Ordföranden Nicole Ekstam svarar att ansvarig på Bredbandsbolaget hoppat av projektet. Ska dock enligt uppgift vara klart i

augusti 2014. Boxar har blivit felmonterade. Bredbandsbolaget har inte fått tillgång till alla lägenheter.

Sophämtningen är ett stort problem. Mycket skräp som slängs hur som helst.

Ordföranden Nicole Ekstam bekräftar att avfallshanteringen har missköts mer och mer. Att bl.a. grovsoprummet är mycket rörigt vilket gör att avfallsbolaget vägrar att hämta avfall.

Vad bestod årets förlust i?

Ordföranden Nicole Ekstam svarar att föreningen släpar efter pga värmefakturan på 600 tkr som den förra styrelsen lämnade efter sig.

Varför högre förlust 2013 jämfört med 2012?

Styrelseledamot Fredrik Larsson svarar att vi haft något högre kostnader 2013. Driften står för de största kostnaderna. Den nya värmeanläggningen kommer att ordna upp ekonomin.

Styrelseledamot Fredrik Larsson fortsätter redovisa årsredovisning.

Är det några vakanser i lokalerna?

Styrelseledamot Fredrik Larsson svarar att föreningen inte har några vakanser. Alla lokaler är uthyrda. Ordföranden Nicole Ekstam meddelar stämman att föreningen har bra ekonomi och att taxeringsvärdet ökat.

Vart tog körena för garage och parkering vägen?

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att de nu ligger uppe på Torsdammens hemsida.

Hur ska man ersätta p-platser vid nybygget av BRF Torselden?

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att fastighetsägarna för BRF Torselden inte svarar på några som helst frågor.

Vad är Leverantörsskulder och övriga skulder på 308 880 kr?

Ordföranden Nicole Ekstam redogör att summan överensstämmer med Saxbys retroaktiva värmefaktura.

Ordföranden Nicole Ekstam berättar för stämman att det uppstod en fråga vid föregående årsstämma där någon ansåg att styrelsen hade höga telefon- och portokostnader. Mycket av kostnaderna är administrativa till UBC. Denna kostnad har halverats sedan föregående år.

Varför har kostnad för fastighetsskötsel minskat?

Ordföranden Nicole Ekstam berättar att 2010 hade vi en fastighetsskötare. Något som BRF:en sedan lade ut på entreprenad. Birger Sjölander har skött detta arbete sedan förra året. Ordföranden Nicole redogör för arvodet till styrelsen. Att styrelsen inte så välbetalda som någon tidigare påpekat.

Vad är kostanden för självrisk på driftskostnader?

Styrelseledamot Fredrik Larsson svarar att det är självrisken för vattenskador i fastigheten. UBC har dock betalat självrisken två gånger. Hälften av summan kommer därför betalas tillbaka till föreningen.

§ 9. Föredragning av revisorns berättelse

Stämman har inga frågor.

§ 10. Beslut fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer enhälligt resultat- och balansräkning.

§ 11. Beslut om resultatdisposition

Stämman fastställer enhälligt resultatdispositionen.

§ 12. Fråga om ansvarsfrihet

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

§ 13. Fråga om arvode till och revisor för kommande verksamhetsår

Stämman beviljar tre basbelopp.

§ 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Ordförande Nicole Ekstam och styrelseledamot Fredrik Larsson har tidigare meddelat till valberedningen att de inte kommer att ställa upp till omval.

Styrelseledamot Birger Sjölander meddelar på stämman att han inte kommer sitta kvar i styrelsen, trots att han har ett år kvar, vilket innebär att ingen i den sittande styrelsen kommer att fortsätta. Ordföranden Nicole Ekstam uppmärksammar stämmodeltagarna på att det är en väldigt unik och allvarlig situation för BRF Torsdammen.

Albin Bohman och Kiran Bhat representerar valberedningen och meddelar stämman deras förslag på ny styrelse.

Valberedningens förslag 2014

- Nicklas Andersson, två år, ledamot: Tsv 3
- Annika Gram, två år ledamot: Tsv 56.
- Albin Bohman, två år ledamot: Tsv 50.
- Erik Walltin, två år ledamot: Tsv 64.
- Kiran Bhat, två år ledamot: Tsv 56.
- Emil Edenbert, ett år suppleant: Tsv 3.
- Johan Blomquist, ett år suppleant: Tsv 62.

Övriga kandidater som anmält intresse som ledamot/suppleant

- Lars Bonnedahl: Tsv 52
- Karl-Erik Elfgrén: Tsv 42

Ledamöter/Suppleanter som föreslås omval

- Charlotte Ivarsson, omval ett år, suppleant

Sittande ledamot

- Birger Sjölander, ett år kvar på mandatperiod, ledamot

Kiran Bhat gör stämman uppmärksam på att Ordförande Nicole Ekstam gjort ett kanonjobb de senaste fyra åren trots mycket stor arbetsbörda och många personangrepp. Kiran vill få det inskrivet i protokollet att ledamöterna i valberedningens förslag vill särskilja privatliv och styrelsearbete. Att styrelsearbetet kommer ske på deras fritid.

Diskussion uppstår om något kan få Birger Sjölander att sitta kvar i styrelsen. Birger meddelar att han inte tänker stanna på grund av att en av personerna i valberedningens förslag tidigare suttit styrelsen och lämnat sin plats till förfogande. Han anser det vara ett principiellt beslut. Ordförande Nicole Ekstam vill göra stämman uppmärksam på att även hon anser det vara fel att personen i fråga ställts på valbar plats. Birger berättar om vikten av att kommande styrelse är medveten om att fastigheterna är i dåligt skick och att genomförande av en ny värmecentral är av högsta prioritet.

Valberedningen berättar att de haft svårt att få ihop folk till en ny styrelse. Inte många som vill ställa upp. Diskussion om suppleanters bristande intresse att fylla platser i styrelse när någon lämnar sin plats till förfogande.

Diskussion fortsätter om att en styrelseledamot i en tidigare styrelse brustit i sitt ansvarstagande och sedan ställt sin plats till förfogande. Personen bör därför inte nominerats av valberedningen enligt några deltagare. Det uppstår en konfliktsituation.

Ordförande Nicole Ekstam föreslår att kandidaterna röstas in individuellt med en sluten votering. Stämmodeltagarna ska skriva de namn som de vill ha med i den nya styrelsen. Stämman godkänner ordförandes förslag.

En sluten votering genomförs där stämmodeltagarna skriver ner på lappar de ledamöter de vill ska ingå i den nya styrelsen. Rösträknare Charlotte Ivarsson samlar in alla 16 röster, räknar dem och meddelar stämman att valberedningens förslag bifallits med en röst*.

Rösträknaren överlämnar samtliga 16 röstlappar till protokollförare Olah Clarkvist.

* På grund av att den slutna voteringen i § 14 hade ett alltför tvetydigt resultat, och för att slå vakt om föreningens samt bägge berörda parter integritet, så kommer en extrastämma att utlysas. Extrastämman kommer enbart avhandla en ny sluten votering kring personvalet av då sittande ledamot, Birger Sjölander och då kandiderande ledamot, Nicklas Andersson. Styrelsen i dess nuvarande form fungerar fram till extrastämman. Mer information kommer i kallelsen till extrastämman.

§ 15. Val av revisor och suppleant

Stämman godkänner valberedningens suppleanter. Revisor får fortsatt förtroende.

§ 16. Val av valberedning

Stämman väljer Thomas Anderberg Tsv 48 och Eva Flemsäter Tsv 44 till ny valberedning.

§ 17. Av föreningen anmälda ärenden:

- **17.1: Garage istället för grovsoprum**

Stämman bifaller styrelsens förslag att grovsoprummet stängs successivt med god framförhållning och information.

- **17.2: Medlemsmöte**

Stämman bifaller att styrelsen ska åtminstone ska ha ett medlemsmöte per år.

- **17.3: Uthyrning av lokal**

Motionen begärd struken av motionslämnaren.

- **17.4: Valberedningens funktion**

Valberedningen föreslår fler spontana möten med medlemmar.

- **17.5: Fönsterbyte för bullerbekämpning**

Information har skickats till Eva Flemsäter för undersökning om vilka fastigheter som bytt fönster. Nästa styrelse får information av Eva gällande bulleråtgärder.

- **17.6: Portlås med kod**

Nästa styrelse får besluta i denna fråga samt eventuell flytt av styrelsebrevlådan.

Ordförande Nicole Ekstam meddelar att Erik Walltins motioner kommit in för sent till styrelsen men redovisar dem för stämman.

§ 18. Stämmans avslutande

Ordförande Nicole Ekstam meddelar att nya styrelsen ska konstitueras inom en vecka och att de kan kontakta avgående styrelse under denna vecka för eventuell rådgivning. Ordförande Nicole Ekstam avslutar stämman och tackar för visat intresse.

Lidingö den 19 juni 2014



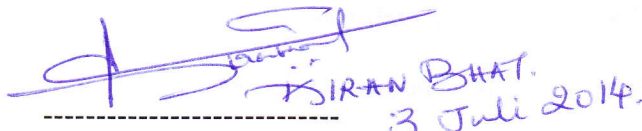
Nicole Ekstam, Ordförande



Olah Clarkvist, Protokollförare



Fredrik Larsson, Justerare



KIRAN BHAT.
3 Juli 2014.

Kiran Bhat, Justerare