

Brf. Malmö Nya Egnahemsförening

Protokoll nr 8 fört vid årsstämma i Brf Malmö Nya Egnahemsförening 2008-05-26.

§1

Styrelseordförande Kerstin Håkansson Sundin hälsade välkommen och öppnade stämman

§2

Mötet valde Kerstin Håkansson Sundin och Karin Ingvarsdotter att föra dagens förhandlingar

§3

Elisabeth Aquilonius valdes att föra dagens protokoll

§4

Röstlängden fastställdes till 45 stycken.

§5

Till justeringsmän valdes Anna-Carin Fogelqvist och Fredrik Borgsten

§6

Dagordningen fastställdes, men stämman valde att flytta fram punkt nitton (§19) och punkt tjugo (§20) direkt efter punkt sju (§7).

§7

Mötet ansåg stämman behörigen utlyst

§8

Mötet godtog styrelsens årsredovisning och beslutade lägga den till handlingarna.

§9

Föreningens revisor Peter Malmqvist hänvisade till utdelad revisionsberättelse och rekommenderade mötet att godkänna styrelsens resultat- och balansräkning för 2007.

Även den externa revisorn tillstryker att mötet går på styrelsens förslag till årsredovisning.

Dock påpekade Peter Malmqvist att de gärna hade fått resultat- och balansräkningen tidigare. Revisor Harriet Axelsson instämde i kritiken.

§10

Mötet beslutade fastställa resultat- och balansräkning för 2007.

§11

Mötet beslutade att fastställa balansräkningen.

§12

Mötet beslutade bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2007.

§13

Mötet beslutade att fastställa den rådande arvodesnivån till styrelseledamöter och revisorer.

§14

Mötet beslutade att antalet ledamöter i styrelsen ska uppgå till 9 ordinarie och 2 suppleanter. Därtill ska 2 ordinarie revisorer och 1 revisorsuppleant också finnas.

§15

Valberedningens förslag lästes upp av Maria Hansson.

Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Ledamot som sitter kvar och som valdes på 2 år på förra årets årsstämma:

Ann-Christine Buch, Tallen 3
Nils Möllerberg, Tallen 1
Elisabeth Aquilonius, Björken 7
Kristian Gottliebsen, Björken 6

Fyllnadsval:

Linda Johnsson, Tallen 1

Till styrelseledamöter för 2 år valdes:

Jessica Håkansson, Björken 3, omval (tidigare vald på 1 år)
Thomas Rydén, Tallen 2, omval (tidigare vald på 1 år)
Mattias Thorsen, Björken 6, nyval
Stefan Berg, Björken 8, nyval

Till suppleanter för 1 år valdes:

Marie Nordahl, Björken 7, nyval
Anders Lange, Tallen 3, nyval

§16

Val av revisorer och revisorsuppleanter:

Till revisor för 2 år som valdes 2007 Peter Malmqvist, Björken 6, omval

Till revisor på 2 år valdes Harriet Axelsson, omval

Till revisorsuppleant för 1 år valdes Erik Zetterberg, Björken 3, omval.

§17

Till valbredning valdes:

Maria Hansson, Björken 6, sammankallande
Maria Rang, Björken 3
Lotta Frostgård, Tallen 3

§18 Takrenovering

Information lämnades om takrenovering. Byggmästarna i Skåne kommer att utföra renovering och Devanto kommer att hålla i uppdragets administrativa del. Arbetet påbörjas i augusti 2008 och våren 2009 ska renoveringen vara klar. Det kommer inte påverka förråd eller vindsuppbbyggnader, utan allt arbete kommer att ske utifrån.

Vad gäller en kommande avgiftshöjning som resultat av detta kommer den enligt Riksbyggen inte bli lika hög som de tidigare trodde. Några exakta siffror finns ej, men prognosen är bättre än förväntat.

§19 Denna punkt avhandlades efter §7

Information kring arbetet med den ekonomiska planen från jurist Martin Nilsson (MN).

MN har undersökt grunden för hur avgiften debiteras i föreningen. Olika andelstal från olika hus har samlats ihop till en förening år 2003, då det blev en bostadsrättsförening.

Avgiftsdebitering ska enligt stadgarna ske efter andelstal. Det som sker idag är att avgiftsdebiteringen inte har lägenheternas andelstal som grund. Det är inkorrekt och strider mot föreningens stadgar. Några medlemmar betalar för mycket och några för lite utifrån de andelstal deras lägenheter har. Den totala summan föreningen får in i avgifter är rätt men den är inte korrekt fördelad mellan lägenheterna.

En av orsakerna till det felaktiga uttaget tror MN är att renovering har skett i olika takt vilket medfört att man har förändrat avgiften i olika takt i olika hus. Föreningens ekonomiska förvaltare Riksbyggen har inte kunnat presentera en anledning till varför så skett.

MN har också gått igenom alla dokument som finns om föreningens uppbyggnad bland annat från Landsarkivet – ingen vettig fördelning av andelstal eller grund till andelstal går att finna.

MN konstaterar att de andelstal som lägenheterna har idag är de andelstal som finns och det går inte att härleda varifrån de kommer. Det är de andelstal som Skatteverket och andra intressenter har hos sig.

MN reder ut de sätt som föreningen idag ska ta ut avgifter på enligt vad som står i stadgarna. Idag finns det i våra stadgar två möjligheter att ta ut avgifter på antingen genom att utgå utifrån en lägenhets andelstal eller att utgå ifrån en lägenhets andelstal + att basera konsumtionskostnader utifrån ytan av lägenheten.

MN understryker att föreningen måste ta ut avgifter i enlighet med stadgarna, vilket måste ske framöver.

MN redogör också för att andelstalen idag inte heller är rättvisa utan skiljer sig mellan lägenheter på ett helt ologiskt sätt. Lika stor boyta i samma hus kan ge olika andelstal, vilket resulterar i olika avgifter. En orsak till detta skulle bland annat kunna bero på att ytorna på lägenheter har förändras över tiden enligt MN.

När det gäller föreningens alternativ för lösning ger MN följande råd. Ändring av andelstal är inte att föredra enligt MN, eftersom det är mycket svårt att få igenom. Detta skulle också

innebära att lägenheternas värde ändras markant. Det skulle också kräva att samtliga medlemmar i föreningen röstar igenom förslaget. Det finns en särskild beslutsordning och i praktiken går det inte att genomföra enligt MN. Det är en mycket omständlig väg att gå eftersom man då också måste ändra andelstal varje gång ytan på en lägenhet ändras.

MN föreslår istället att man ändrar grunden för avgiftsuttag. Styrelsens förslag är att vi ändrar stadgarna så att vi tar ut avgift utifrån kvm av lägenhet. Detta är också juristens råd till föreningen.

MN har sammanställt ett dokument som delas ut på stämman för att redovisa olika alternativ för debitering. Föreningen måste välja något av alternativen.

Förändringarna kommer att få konsekvenser för alla i föreningen, där några kommer att få betala mindre och några mer än vad de gör idag.

Riksbyggen lämnade ut den slutgiltiga informationen till MN idag.

MN rekommenderar att vi ändrar stadgarna och tar ut avgiften per yta. För det måste vi ha två stämmor. 50% majoritet av de röstande på första stämman. Andra stämman kräver $\frac{3}{4}$ majoritet av de röstande för en stadgeändring.

MN säger: ”Det är fel idag. Vad ni än gör kommer det att bli till det bättre”.

Så fort det är möjligt kan styrelsen kalla till en extrastämma inom loppet av en vecka. Efter den kan styrelsen kalla till ytterligare ett möte om röstningen faller ut som föreslaget ovan.

För att vi ska kunna ta ut avgift för hela ytan på vindsuppbyggnader förespråkas även denna lösning. En förändring kan inte göras stegvis enligt MN, utan föreningen måste fatta ett beslut.

Det uppkom en diskussion under denna punkt. När det gäller huruvida en avgiftsändring får vara hur stor som helst svarar MN att de medlemmar som betalat för lite under åren också kan se det som att man fått en rabatt på avgiften eftersom man har betalt för lite. MN klargör också att man inte kan göra denna förändring av avgiftsuttag stegvis utan föreningen måste börja ta ut avgifter enligt stadgarna eller göra en stadgeändring och utgå ifrån denna. Det enda man skulle kunna göra är att underdebitera föreningen och ta lån för att täcka upp för avgifterna, vilket heller inte är att rekommendera enligt MN. MN påtalar också att det är vårens uppmätningar som gäller och ligger till grund för hans förslag på avgiftsuttag.

§20 Denna punkt avhandlades direkt efter §19

Motion kring vindsuppbyggnad från Fredrik Borgsten.

Fredrik Borgsten (FB) läser upp sitt yrkande på mötet. Sekreterare Elisabeth Aquilonius läser upp styrelsens tilläggsvar på styrelsens svar på motionen.

Vice Ordf. Karin Ingvarsdotter (KI) svarar att hon uppskattar, utan att ha siffrorna med sig, att föreningen godkänt ca 8 uppbyggnader sedan beslutet togs att det är möjligt att köpa vindutrymme.

KI och delar av styrelsen förklarar att det var först när MN hade blivit inkopplad och han arbetat ett tag som styrelsen blev varse att avgiftsuttag/månad inte kan ske på det sätt som SCB uppgav när de anlätades inför beslut på tidigare årsstämma.

Diskussion uppstod på mötet. Bland annat frågade en medlem om avgiftsuttaget kan komma att ske retroaktivt och styrelsen svarade att man ska titta på denna möjlighet. Det kan dock vara problematiskt eftersom det finns ett fåtal som hunnit bygga upp och flytta. Motionären FB hävdar att det redan på den tiden när han satt i styrelsen fanns dokumenterat att avgiftsuttag enligt ändring av andelstal inte skulle kunna vara möjligt. Styrelsen kommenterade också att beslutet kring vindsuppbbyggnader och prissättning var fattat gemensamt av medlemmarna på en stämma och inte av styrelsen. En medlem i styrelsen som suttit ett år poängterade också att styrelsen självklart kämpar för rättvisa och att det ska bli så bra som möjligt för föreningen i stort. En annan i styrelsen meddelar att samtliga i styrelsen anser att man ska betala för att bo på vinden och det är det styrelsen kommer att arbeta för att lösa.

FB undrar om kallelse och protokoll från stämman april 2006 stämmer, och Ordförande Kerstin Håkansson Sundin meddelar att det var två stämmor. På ena tog medlemmarna ett principbeslut för vindsuppbbyggnad. På det andra röstade medlemmarna om prissättningen av råvind.

En medlem i föreningen inflikar att om avgiften för vindsyta höjs riskerar kanske föreningen att ingen vill bygga upp med tanke på hur dåligt skick taken är i.

FB poängterade att hans uträkningar på vad föreningen har förlorat enligt honom på att inte kunnat ta ut avgifter hittills bara är ett exempel. FB påpekar också att likafördelning är att eftersträva.

Stämman röstade om FBs yrkande och styrelsens motsvar. FBs yrkande delades upp i två. En fullmakt/andel i föreningen gäller. Omröstningen utföll enligt följande:

Röstade för FBs yrkande:

Yrkande 1. 10 stycken röster + 2 st fullmakter = 12 röster totalt

Yrkande 2. 12 stycken röster + 2 fullmakter = 14 röster totalt

Röstade för att bifalla Styrelsens förslag att avslå FBs motion.

Yrkande att stämman avslår FBs motion. 28 stycken röster + 7 fullmakter = 35 röster

En majoritet beslutade att bifalla styrelsens förslag på avslag av motion.

§21 Övriga frågor

Björken 6 håller ett tacktal till Ordförande Kerstin Håkansson Sundin för 8 år i styrelsen. Present överlämnas.

Styrelsen meddelar att vi har en ny fastighetsskötare Tegger Fastighet AB from 1 juni. En ny trädgårdsskötare är också beslutad om och kontrakt ska skrivas. Information till vicevärdar kommer att gå ut.

En medlem förslog möjligheten att i ett Info.blad skriva om möjligheterna att påtala på brister av reparationer till vicevärdarna.

Styrelsen informerade också om den satsning på sopsortering av hushållsavfall som kommer att göras. Det kommer knackas dörr imorgon i de berörda husen för att spara pengar. Vi kommer att se över möjligheten för att samtliga hus omfattas av detta på sikt. Enbart genom att införa detta i tre av husen sparar föreningen över 30 000 skr/år.

När det gäller den information om Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) som vicevärdarna ska ha delat ut till berörda medlemmar ska bristerna ha åtgärdats innan augusti av de berörda medlemmarna.

Ordförande Kerstin Håkansson Sundin tackar för de åren som hon suttit i styrelsen.

§22. Stämman avslutas

Vid protokollet

Sekreterare Elisabeth Aquilonius

Justerare

Fredrik Borgsten

Justerare

Anna-Carin Fogelqvist