



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2024

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  Västra Sorgenfri

Ordförande: Kerstin Håkansson.

Protokollförare: Lars Berggren

Justeringsmän: Jonas Gillberg,

Martin Gagner

Barnens scen, Malmö: 2024-05-14

1. Stämmans öppnande.

Karolina Palmér. Stämman öppnas

2. Val av ordförande vid stämman.

Beslut: Kerstin Håkansson väljs!

3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

Beslut: Lars Berggren

4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.

Antal närvarande röstberättigade: **42**

Antal fullmakter: **5**

5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.

Beslut: Justeringsmän: Jonas Gillberg, Martin Gagner väljs

6. Fastställande av dagordning.

Beslut: Dagordning fastställd!

7. Fråga om kallelse behörigen skett.

Beslut: Kallelsen har behörigen skett!

8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.

Karolina Palmér. Inleder med att presentera förvaltningsberättelsen. Styrelsens uppdrag är att arbeta för föreningens bästa och följa lagar och regler. Vi har styrelsemöten en gång i månaden.

Underhållsgruppen har möten med t.ex. Hagtorns och möten med husvärdarna m.m.

Vi har lagt oss på en lägre nivå när det gäller avgiftshöjning, och har därför möten med ekonomisk förvaltare löpande.

Sara Mellander: Vi har haft 16 överlåtelser under 2023, 3 2024. När en överlåtelse sker, skickas det ut ett välkomstpaket via mail så att alla nya medlemmar skall få samma information.

Jan Sjöberg: har kontakt med Hagtorns som representant för fastighetsskötsel.

Anna Bernstad, Elisabeth Hallström och Olof Lindén (underhållsgruppen) berättar om arbetet med underhållsplanen vilket har tagit mycket tid i anspråk. Inventering kring fönster har genomförts. Olof: Avgasare och magnetitfilter har installerats i Tallen 2 & 3 vilket har ökat komfort och kommer på sikt minska utgifter för framförallt underhåll. Resten av husen följer. Elisabeth: Planering av fasadrenovering av T3 och samverkan med konsulter har tagit mycket tid. Olof: OVK ombesiktningar har tagit en del tid i anspråk, men vi börjar närma oss slutet. Elisabeth: Avloppsjouren genomförde en underhållsspolning i somras.

Erik Adlers berättar om om- och tillbyggnad. I år har vi startat två stycken uppbyggnader.

Ebba Toreheim kassör: Godkänner fakturor och ser till att få den ekonomiska förvaltaren att göra det han skall. Många mail till medlemmar.

Tobias Pettersson skriver medlemsbrev, vi skickar ut dessa när det behövs. Tobias har även möten- och kontakt med husvärdarna.

Mattias Haraldsson om resultaträkningen: Det är en plus- minusrapport. Avgiftshöjningen syns på de röda siffrorna på de ökade intäkterna. Uppvärmningen har ökat driftskostnaderna. Posten övrigt ligger på ungefär samma kostnadsnivå som förra året. Avskrivning är värdeminskning av fastigheterna. Räntekostnaderna har stigit med en miljon kronor. Vi har fått lite positiva besked om räntan, så kanske kan kostnaderna börja minska framöver. 2023 avviker förhoppningsvis. 717.000 kr negativt resultat förra året. Räknar man bort detta mot avskrivningskostnaderna på 1,2 miljoner, så får vi en liten vinst.

Driftskostnader: Underhåll, en stor post, underhållsspolning och fjärrvärme och en tvättstugeinstallation. Uppvärmning har blivit några hundra tusen dyrare än 2022. Förvaltningsarvode drift har ökat cirka tvåhundra tusen.

Balansräkning: Det är en ögonblicksbild av ekonomin vid årets slut. Mellanskillanden speglar avskrivning. Fordringar i kassa och bank: Vid nyår fanns det nästan 4,4 miljoner i kassan.

Kassaflödesanalys från den löpande verksamheten ca 700-tusen. Amortering på 340-tusen. Positivt kassaflöde med ca 390-tusen kronor.

Inga nya lån har tagits under året.

46,6 föregående år 46,3 miljoner 2023. Trehundra tusen har amorterats. Underskottet på 700-tusen läggs till de tidigare förlusterna (det är detta vi beslutar om).

Fråga från stämman: När du visade kassaflödesanalysen, så amorterade vi 464-tusen, 2023 amorterade vi 340-tusen. 2024 skall vi amortera 490-tusen, varför?

Karolina Palmér och Ebba Toreheim: efter dialog med vår ekonomiska förvaltare som gjort analys så undersökte vi hur vi kunde amortera.

Sara Mellander: Vi tog även med oss diskussionen om att öka amorteringarna från stämman och diskuterade därför med Riksbyggen (ekonomisk förvaltare).

Fråga från stämman: Är det olika bindningstid, rörlig del osv på lånen?

Ebba Toreheim visar: Ett lån bands på ett år, ett på rörligt var tredje månad. Ett lån band vi på två år.

Nils Möllerberg: Kommentar till lån och amortering: Vi har nästan 47 miljoner. Vi behöver

spara i ladorna för att inte bli betraktade som en förening med sämre ekonomi. Bra att ha en ordentlig plan vid framtida renoveringar.

9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.

Revisorerna, Nils Möllerberg och Stefan Berg framlägger sin berättelse:

Nils och Stefan är lekmanarevisorer och har dessutom E&Y som auktoriserad revisor. Frågor vi undersöker är: Är de ekonomiska posternas storlek relevanta? Hur spenderar styrelsen pengar på ett så klokt och så litet sätt som möjligt. Vi stickkontrollerar större transaktioner, kontrollerar protokoll osv.

Revisorerna har inget att anmärka för föregående år och rekommenderar att styrelsen skall beviljas ansvarsfrihet.

10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.

Beslut: Ja

11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Beslut: Ja

12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

Beslut: Ja

13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.

Elisabeth Hallström: Tidigare har beslut tagits om två prisbasbelopp för arvoden till styrelsemedlemmar, husvärdar och revisorer. Nu har prisbasbeloppet höjts till 57.300:- vilket totalt skulle innebära 114.600:-

Är det stämmans beslut att anta detta?

Beslut: Ja!

14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen samt antal revisorssuppleanter.

Jens och Anna (valberedningen) föreslår 9 ledamöter och 2 suppleanter.

Kan vi besluta detta?

Beslut: Ja!

2 revisorer och 1 revisorssuppleant.

Kan vi besluta detta?

Beslut: Ja!

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

KAP My JG

Avgående: Maja Lundberg, Sara Mellander, Lars Berggren, Ebba Toreheim, Anna Bernstad.

Omval (på ett år): Karolina Palmér, Jan Sjöberg, Tobias Pettersson, Erik Adlers.

Suppleanter: Elisabeth Hallström, Johannes Tykesson

Nya ledamöter (på två år): Annelie Håkansson, Emma Larsson, Johannes Rydbo, Lina Andersson.

Kan vi besluta i enlighet med valberedningens förslag?

Beslut: Stämman beslutade att välja styrelsen i enlighet med valberedningens förslag.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

Förslaget är att sittande (Nils, Stefan och Erik (suppleant) är redan valda)

17. Val av extern revisor.

Kan vi fortsätta använda Ernst & Young som extern revisor?

Beslut: Ja!

18. Val av valberedning, som skall bestå av tre ledamöter varav en sammankallande.

Förslag att sittande valberedning finns kvar. Någon i Björken husen föreslås komplettera?
Karin Havsjö föreslås trots att hon bor i Tallen-husen.

Kan valberedningens förslag med komplettering godtas?

Beslut: Ja!

19. Justerat inköpspris per kvadratmeter av råyta – se bilaga.

Karolina och Sara föredrar:

Styrelsen presenterar, sedan följer diskussion. Man kan lägga motförslag.

Sara: Dagens pris är 415 kr/kvm för råyta. Priset på 415 kr ligger inte i närheten av marknadspriset. Därför har vi bett om råd från bostadsrätterna (intresseorganisation).

Marknadsvärdet på våra hus är i medel drygt 48-tusen. En förening i närheten hade priset 6000 kr/kvm med en indexjustering varje år.

Förslaget vi fick från bostadsrätterna: 5000 för vind och 3000 för källare.

Vårt förslag är 5000 för vind och 2800 för källare (5000/2800 motsvarar skillnaden när det gäller avgiftssystemet). Det nya inköpspriset gäller om vi tar beslutet, från idag.

Genom detta förslaget ges medlemmar möjlighet att köpa till ett pris till en saklig grund, samtidigt som föreningens ekonomi stärks.

Fråga vi fått in: Bryter inte detta mot likhetsprincipen?

Det bryter inte mot likhetsprincipen. Likhetsprincipen betyder enligt bostadsrätterna, att lika fall skall behandlas lika om objektiva skäl föreligger.

En stämma kan ta ett nytt beslut i den här frågan. Enligt juristerna på bostadsrätterna kan dagens avgift strida mot generalklausulen eftersom 415:- per kvadrat innebär en otillåten fördel för enskild medlem och till nackdel för föreningen och de medlemmar som inte kan bygga upp eller ner.

KH2 MG JA

Karolina: Vi har totalt 118 lägenheter. 59 ligger på översta våningen, 55 på nedersta våningen. 4 ligger på mellersta våningen, 5 stycken är radhus.

Av de 59 har 43 gjort uppbyggnad, varav 11 bor kvar idag. Av 55 har 5 byggt ned och 4 som bor kvar idag.

En del av dem som har byggt till kan bygga till mer.

En del kan inte bygga till.

En del har köpt en tillbyggd lägenhet till marknadspris.

(Tabell visas över upp- och nedbyggnader)

Sammanlagt har 1500 kvm byggts upp (vind) och för det har vi fått ca 600.000:-

Sammanlagt har 150 kvm byggts ner (källare) och för det har vi fått ca 60.000:-

Intäkten om vi byter betalningsmodell skulle vara ungefär 260.000:- per år. Den intäkten skulle motsvara en höjning av avgiften med 3%

Den främsta anledningen är att det nuvarande priset inte har någon saklig grund!

Uppbyggnadsprocessen tar tid att genomföra (i varje enskilt ärende). Därför vill vi ändra priset redan vid stämman.

Kerstin Håkansson var med vid processen tidigare. Hon vill förklara hur man tänkte då?

Vi hade många smålägenheter och det var mycket in- och utflyttning. Vi ville underlätta för familjer att bo kvar. Vi skulle få in mer avgiftsintäkter och få bättre isolerade tak. Det som sliter i mig nu är orättvisan, om man hann göra det förra året så fick man det billigare.

Omfattande diskussioner om styrelsens förslag och alternativa prissättningsmöjligheter mynnade ut i tre förslag, nämligen:

- Styrelsens förslag enligt bilaga

Justerat inköpspris per kvadratmeter.docx

- Förslag om återremiss:

"Styrelsen borde sammanväga uppgifterna och utreda och återremittera till en extrastämma."

- Henriks förslag:

"1000 kr för källare 3000 för vindar och där man endast betalar för boytan, inte golv/-råytan. Priset föreslås även följa konsumentprisindex för en större förutsägbarhet."

Först röstades stämman om det skulle fattas beslut under sittande stämman eller om det skulle kallas till en ny, då stämman valde det första alternativet.

I den andra voteringen stod det mellan Henriks förslag och styrelsens förslag, där det senare bifölls med:

28 röstar för styrelsens förslag

12 röstar för Henriks förslag

Beslut: Styrelsens förslag bifalles

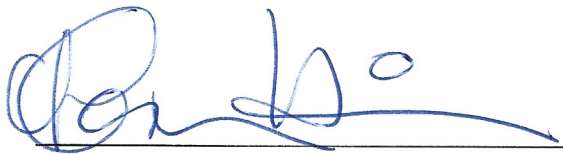
KE MG JA

20. Styrelsen informerar.

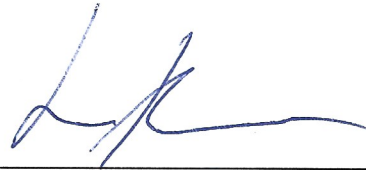
Styrelsen meddelar att vi redan har informerat, vi tackar Mattias och Kerstin för hjälpen istället!

21. Stämmans avslutande.

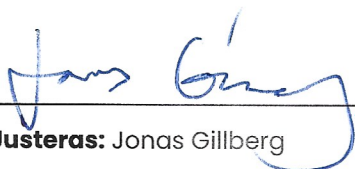
Stämman avslutas



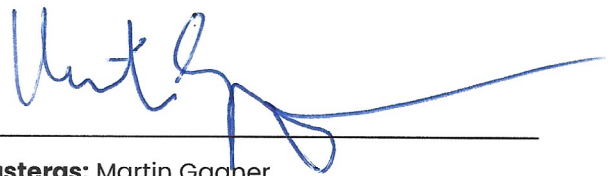
Mötesordförande: Kerstin Håkansson



Mötessekreterare: Lars Berggren



Justeras: Jonas Gillberg



Justeras: Martin Gagner