

Årsstämma 2017

Brf Henriksdalskajen

1. STÄMMANS ÖPPNANDE

Ordförande Gert välkomnar alla och presenterar styrelsen (namn & ansvar).

Närvarande lista skickas runt och alla deltagande medlemmar fyller i namn och lägenhetsuppgifter, se bilaga 1.

2. GODKÄNNANDE AV DAGFÖRORDNINGEN.

Gert presenterar agendan (som finns tillgänglig på brfhenriksdalskajen.se).

Medlemmarna godkänner dagordningen.

3. VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE

Styrelsen föreslår Gert Svensson. Medlemmarna godkänner Gert Svensson som val av stämмоорdförande.

4. ANMÄLAN AV STÄMMOORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE

Gert föreslår Carola Essö som protokollförare. Medlemmarna godkänner Carola Essö.

5. VAL AV JUSTERINGSMÄN TILLIKA RÖSTRÄKNARE

Göran Lemos och Ann Westmar utses till justeringsmän tillika rösträknare.

6. FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT I STADGEENLIGT ORDNING UTLYST

En medlem påpekar att Styrelsen bör justera stadgarna så att det tydligt framgår att agendan kommer att delas via hemsidan. Vi enas om att utlysningen är i ordning, men att kallelsen ska uppdateras i stadgarna inför nästa års årsstämma.

7. FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD

1 röst per lägenhet, ger totalt 16 röster, varav en röst inlämnades via fullmakt.

Se bilaga 1.

8. FÖREDRAGNING AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING

Gert Svensson går igenom viktiga punkter i årsredovisningen, bland annat:

- Amorteringen för 2016 var 400 000 SEK, vilket är enligt amorteringsplan
- Underhåll och investeringar
 - OVK (ventilationskontroll fläktar och badrum), styrenhet gick sönder & byttes.
 - Radonmätning (enligt krav) = godkänd
 - Upphandlat underhållsplan
 - Uppgradering av garage: laddningsstationer har installerats. Lediga platser finns. Kalkyl finns = 400 kr per månad.
 - Byte till mer energisnålt ledljus i hissarna
 - Garageläckage har åtgärdats
 - Hissarna har reparerats upprepade gånger. Känsliga hissar, men tämligen normalt. Ber medlemmarna att vara varsamma och hjälpas åt att se efter hissen. Det har generellt varit ett ökat antal åtgärder 2016, men detta kan bero av att det har varit många lägenhetsförsäljningar (= in/utflyttningar) under 2016. Ny städfirma, som upplevs städa hissringorna lite bättre. En medlem lämnar förslag på att Styrelsen kan ta fram en lapp med instruktioner kring hur hissdörrarna ska hanteras i syfte att minska problem med dörrarna. Fråga om det är möjligt att få hissarna att stänga sig långsammare i 8an. Styrelsen har ett inplanerat möte i maj med hissansvariga gällande möjliga åtgärder.
- Kostnader & jämförelse 2015 vs. 2016
 - Hissens reparationer har varit en större kostnad 2016.
 - Ytterdörrarna har också resulterat i kostnader.
 - Byte av städfirma, men resultatet är bättre
 - Trädgårdsrondellen ungefär som föregående år
 - Snöröjning rimlig
 - Styrelseenheten i värmecentralen har bidragit till ökade kostnader, men värmen i huset upplevs som bättre
 - El, vatten & sopor ungefär samma som föregående år
 - Tomträttsavgäld är en stor kostnad. Tecknas på 10 år. Ska även täcka närområdet. Kommer nästan att halveras från 2018-09-01 och följer kostnadsindex för Södermalm. Kraftigt reducerade tomträttsavgäld är huvudsaklig anledningen till att hyror inte höjdes.
 - Det som skiljer sig från 2015 är hissuttryckningar, ytterdörrar & värmecentralen
- Kassa
 - Kassan är enligt plan, och ungefär som föregående år.
- Lån & Räntor
 - Genomgång av lån och deras räntor.

Följande frågor ställdes av medlemmar under punkten årsredovisning

- **FRÅGA 1:**
Gäller 10-års garantin?
Gert förklarar vilka delar av huset som täcks av 10-års garantin och att Styrelsen har en underhållsplan för huset i linje med hur garantin utlöper.
- **FRÅGA 2:**
Status för Garagegolvet
Garagegolvet behöver åtgärdas, men detta måste göras tillsammans med Wallenstam, men beräknas tyvärr ta lång tid
- **FRÅGA 3:**
Vad redovisas som tillgång i balansräkningen? (Inventarier 140 000 SEK = elsystemet)
Svar: Laddningsanläggning (ca 150 000, ca 60.000 bidrag) redovisas avskrivningsplan
- **FRÅGA 2.**
Har styrelsen diskuterat möjligheten att installera solpaneler på huset?
Bo Westmar (Styrelsen) berättar att styrelsen kommer att titta på solceller under 2017.
Gert Svensson påpekar att kanske ska åtgärdas i samband med att man byter matta på taket.

9. FÖREDRAGNING AV REVISORNS BERÄTTELSE

Gert Svensson läser upp revisorns slutsats, som kortfattat anger att revisorn anser att allt är korrekt och enligt reglerna, samt att styrelsen har skött sig.

10. BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Gert Svensson informerar om att Föreningen går i minus pga stora avskrivningar pga yttrefonden. Men det är pengar in i kassan som är det relevanta för föreningen, och det är plus i kassan.

BESLUT: Enhälligt beslut JA

11. BESLUT OM RESULTATDISPOSITION

BESLUT: Enhälligt beslut JA

12. FRÅGA OM ANSVARFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA

BESLUT: Enhälligt beslut JA

13. FRÅGA OM ARVODEN ÅT STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISOR FÖR NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR

- Styrelsen: Samma som 2016.
BESLUT: Enhälligt beslut JA
Styrelsearvode - har legat orört sedan 2010, men kanske kommer att höjas enligt den normala utvecklingen som framgår av en enkät gjord av Fastighetsägarna
- Revisorn: Föreslag samma som föregående år, ca 18-20 000.
BESLUT: Enhälligt beslut JA

14. VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER

Ann Westmar informerar att Jacob kommer att lämna styrelsen och ersättas av Ingrid Mohlin, och går igenom namn på samtliga som kommer att ingå i styrelsen 2017.

- Gert Svensson
- Bo Westmar
- Carola Essö
- Nils G Storhagen
- AneSofie Sjöwoll
- Ingrid Mohlin (ny)

15. VAL AV REVISOR

BESLUT: Enhälligt beslut, samma revisor ska kvarstå 2017.

16. TILLSÄTTANDE AV VALBEREDNING

Ann Westmar föreslår sig själv och Jacob Bolin som ledamot i valberedningen.

BESLUT: Enhälligt beslut OK

17. MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR OCH ANDRA FRÅGOR SOM ÄR UPPTAGNA I BILAGAN TILL KALLELSEN

17.1 INGLASNING AV MEDLEMMARS BALKONG

Styrelsen har ansökt om bygglov för föreningen, och fått det beviljat (5 år).

Gert Svensson förtydligar att köpekontraktet tecknas mellan medlem och företaget som utför arbetet, dvs styrelsen kommer inte att vara inblandad.

17.2 TAKTERRASS

- Bakgrund: Takterrassen var ett önskemål vid årsmötet 2016, och styrelsen fick i uppdrag att undersöka vidare.

- Status: Existerande ritning går igenom. Kostnader uppskattas till ca 800.000 - 1.000 000
- NÄSTA STEG: Stämman ger Styrelsen mandat att ta fram en mer detaljerad kostnadsberäkning i syfte att söka byggnadslov. Styrelsen avser i sådana fall att återkomma till stämman med det utvecklade beslutsunderlaget.
BESLUT: Enhälligt beslut, JA

FRÅGOR OM TAKTERRASSEN

1. Hur kommer kostnaden att fördelas?
SVAR: Det finns inga svar på den frågan i detta skede. Rimligt att det blir en avskrivningsplan.
2. Hur ska blommor på takterrassen skötas om?
SVAR: Det finns inga svar på den frågan i detta skede.
3. Det är skugga på den ytan där takterrassen planeras att byggas.
SVAR: Styrelsen får titta vidare på det. Tanken var att solytan möjligen bör sparas till potentiella lägenheter. En solstudie behövs.
4. FRÅGA 3: Kan takterrassen bokas?
SVAR: Inga beslut kring detta finns i nuvarande läge

17.3 ÖVRIGA FRÅGOR SOM UPPKOM

FRÅGA 1: Kan man ställa upp ytterdörren i likhet med konstruktionen i soprummet?
Problemet är att lösningen i soprummet är ömtålig och har reparerats flera gånger
Styrelsen kan diskutera en möjlig lösning med Driftia

FRÅGA 2: Torktummlare låter mer än vanligt och vibrerar.
Gert Svensson tar på sig ansvaret att göra en felanmälan torktummlaren till Driftia, och informerar att medlemmarna själva kan och bör göra felanmälningar till Driftia när de identifierar fel i huset.

FRÅGA 3: Kan vi aktivera vår FB-sida och nyttja den som informationskanal
Styrelsen tycker att det är god idé och ser över det 2017

FRÅGA 4: Är det cykelparkering på samtliga plan?
Ja, man får nyttja samtliga plan där möjlighet finns.
Gert informerar om utökade cykelställ i garaget & plan 3, samt att cyklar rensas (i enlighet med polisens krav) en gång per år.

5. STÄMMANS AVSLUTANDE

Gert Svensson tackar för året och avslutar stämman.

BILAGA 1.

NÄRVAROLISTA & FULLMAKT

Tabell 1. Medlemmar som närvarade på årsstämman

	Namn	Husnummer	Lägenhetsnummer
1	Ann Westmar Bo westmar	8	1002
2	AneSofie Sjöwoll	6	1205
3	Sebastian Ekström Jennifer Ströberg	6	1303
4	Sviatlana Bashura Mahmoud Iskandorani	6	1204
5	Lotta Gillgren	8	1103
6	Göran Lemos	8	Plan 3
7	Yvonne Nilsson Kjell Hansson	8	1202
8	Jacob Karlsson	8	1301
9	Anna Sjöstrand	6	1602
10	Josefin Bodin Jakob Vastamäki	6	1003
11	Nils G Storhagen	8	Plan 5
12	Carlo Stecksein	8	1501
13	Christin Olofsson	6	Plan 4
14	Carola Essö	8	8-1101
15	Gert Svensson	8	8-1302

Tabell 1. Medlemmar som överlämnat fullmakt inför årsstämman

	Namn	Husnummer	Lägenhetsnummer
1	Jacob Bolin Ylva Bolin	8	Plan 1