

Protokoll från ordinarie föreningsstämma i Brf Utsikten i Karlskrona den 4 Juni 2019.

Datum: 2019-06-04

Tid: 18:30

Plats: Musikugglas matsal

Dagordning

1. Stämmans öppnande

Stämman öppnades av Lennart Worzyk sittande ordförande, som hälsade de närvarande välkomna.

2. Förteckning över närvarande medlemmar

Närvarande vid stämman var Mats Guldbrand (inbjuden från vår systerförening i Växjö) samt medlemmar enl. röstlängd se bilaga 1.

3. Val av mötesordförande

Mats Guldbrand valdes till ordförande på stämman.

4. Val av protokollförare

Christian Fell valdes till protokollförare.

5. Fastställande av dagordning

Stämman godkänner dagordningen.

6. Val av justerare och tillika rösträknare

Pär Olvedal och Inger Wandås valdes av stämman.

7. Kallelse

Stämman godkänner att kallelsen behörigen utlysts.

8. Föredragning av årsredovisning

Årsredovisning föredrogs av Lennart Worzyk.

9. Föredragning av revisionsberättelse

Revisionsberättelse föredrogs och godkändes.

10. Fastställande av resultat och balansräkning

Stämman fastställde balansräkning per 2018-12-31.

11. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsårets förvaltning av föreningens angelägenheter.

12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Stämman godkände att med vinsten avsätta enl. den ekonomiska planen 30kr/m² för fastighetsunderhåll och resterande balanseras i ny balansräkning för 2019.

13. Beslut om arvoden

Stämman godkänner styrelsens förslag om ett prisbasbelopp som styrelsen får till förfogande år 2019.

14. Val av styrelseordförande och suppleanter

Hans-Peter Ehrlov önskar ställa sin plats till förfogande och Peter Tidhammar önskar tillträde som styrelseledamot. Stämman röstar för att Peter Tidhammar blir styrelseledamot samt att resterande styrelse blir omvalda. Sittande suppleanter blir omvalda förutom Peter Tidhammar som övergår till styrelseledamot och därav består styrelsen nu av fem ledamöter och tre suppleanter. Styrelsen enligt nedan:

Ledamöter: Lennart Worzyk, Christian Fell, Håkan Eliasson, Agneta Abrahamsson.

Suppleanter: Inger Wandås, Sebastian Pereyra, Birgitta Törnqvist.

15. Val av revisor

Jens Fornäng LR revision och eV suppleant förses av LR revision. Stämman godkänner Jens Fornäng samt suppleant från LR revision.

16. Val av valberedning

Stämman väljer sittande valberedning.

17. Inkomna motioner och propositioner

Proposition från styrelsen

Styrelsen vill begränsa inköp och större kostnader för föreningen under kommande år. Anledningen är att vi tycker att föreningen bör vara rustade för kommande ränteökningar.

Föreningen är, sett till statistik, förhållandevis högt belånad. Det innebär att den delen av föreningens värde som består av lån är hög. Just nu har vi ca 47 miljoner i lån. Lånen är uppdelade i 3 ungefär lika stora lån som löper ut om 1, 2 och 4 år. Vid den föregående ränteförhandlingen ökade våra räntor på lånet som löper ut om 1 år med 0,3 procentenheter. Sett till prognoserna för framtiden kommer räntorna sakta men säkert att öka. För 2019 är amorteringen 648 800: -

Ett konkret exempel är att om alla våra låneräntor skulle öka med i snitt 0,4 procentenheter (högst troligt att det blir mer) så skulle ökningen i kostnad bli $47\ 000\ 000 * 0,004 = 188\ 000$.

I relation till den siffran kan ställas att en höjning av hyran med 1 % skulle ge föreningen en ökad inkomst med 26 000 per år. För att kunna matcha en räntehöjning med så lite som 0,4 procentenheter behöver hyran höjas med 7 % från dagens nivå. Har man en hyra på 4169kr i månaden blir det en höjning på 3496kr per år.

Fördel med att amortera om man planerar att bo kvar länge:

Bra planering och amortering av föreningen kan göra att den månatliga hyran kan hålla en rimlig nivå trots ökande räntor.

Fördel med att amortera om man tänkt flytta inom 5 år:

Vid deklaration av vinstskatt vid försäljning av bostadsrätt kan man göra avdrag för amorteringar som föreningen gjort under tiden man haft lägenheten. Avdraget kallas kapitaltillskott. En låg hyra kan öka värdet på lägenheten.

Styrelsen strävan är oförändrad månadsavgift.

Stämmans svar: Eftersom propositionen inte är ett yrkande, så blir frågan om stämman säger ja till att låta styrelsen jobba för att uppnå minskade kostnader. Vilket stämman säger ja till.

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Styrelsen har som förslag att ändra avtalet för parkeringsplatserna enligt följande:

- Både nyttjanderättshavaren och upplåtaren kan säga upp avtalet med en uppsägningstid på 3 månader eller överenskommen tid.
- Andrahandsupplåtelse av parkeringsplatser får ej ske. All hantering av parkeringsplatserna ska ske genom styrelsen.

Vidare föreslår styrelsen att då en nyttjanderättsinnehavare av en lägenhet inte vill ha sin parkeringsplats kan denne säga upp avtalet och parkeringsplatsen återgår då till föreningen som i sin tur hyr ut den till den som är överst på kölistan.

Vill nyttjanderättshavaren av en lägenhet som ej har en parkeringsplats sälja sin lägenhet så får köparen välja om denne vill ha en parkeringsplats. Om så är fallet sägs ordinarie parkeringsplats upp med 3 månaders uppsägningstid och överläts därefter till den nya lägenhetsinnehavaren.

Vill nyttjanderättshavaren av en lägenhet som ej velat ha en parkeringsplats ha tillbaka den så sägs ordinarie parkeringsplats upp med 3 månaders uppsägningstid.

Styrelsen föreslår även att parkeringsplatser för personer med funktionsnedsättning och handikappstillstånd för bil kan hyras ut när behov uppstår. Ömsesidig 3 mån uppsägningstid om skäl föreligger.

Stämmans svar: Ja, med undantag att styrelsen följer lag gällande uppsägningstid.

Motion från Väinö Håkansson. Lägenhets nr 1205 (2e)

”El-uttag till el och hybridbil (elstolpe eller elbot)”

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Styrelsen föreslår att vi undersöker intresset och ger teknikgruppen i uppdrag att fördjupa sig inom området och ta fram en plan som motsvarar intresset i föreningen.

Stämmans svar: Stämman bifaller styrelsens förslag.

Motion från Agneta Abrahamsson/Pär Olvedal Lägenhets nr 1204 (2e)

Frågor/förslag till föreningsstämman:

Införa Huskourage. <http://huskourage.se/>

Huskourage är en ideell förening med mål att förebygga och förhindra våld i nära relationer genom att ge grannar verktyg att agera. Det är den enda primärpreventiva metoden med direkt effekt för våld i nära relation. Det är en policy som uppmanar grannar att visa omtanke och omsorg vid oro för att någon far illa.

Målet är att Huskurance ska bli en folkrörelse och att vi tillsammans gör civilkurance till norm. Ju fler som uppmärksammar Huskurance, desto fler kan få hjälp.

Huskurance är gratis – men det kan kosta liv att inte agera.

Det är enkelt att införa Huskurance – ladda ner en pdf, skriv ut den, sätt upp information i trapphuset och informera alla boende om nyheten.

Det kostar inget, skapar en trygghetskänsla och kan rädda liv.

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller förslaget.

Stämmans svar: Stämman bifaller styrelsens förslag.

Motion från Olsson 6B, lgh 1305

”Något slags tak över balkong. Vindskydd balkong – höj och sänkbart glas”. Se bild.

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Styrelsen föreslår att en intressegrupp bildas för att bereda förslag till styrelsen avseende höj- och sänkbart vindskydd i glas.

Styrelsen föreslår att stämman avslår takkonstruktion.

Stämman svar: Stämman bifaller styrelsens förslag.

Motion inlämnad av Joakim Ivarsson, lgh 1004/6D:

Då det blir rätt varmt i lägenheten på sommaren hade det varit skönt med en AC. Men då måste man antingen göra ett nytt hål i ytterväggen för att leda ut varmluften eller koppla in den på den befintliga ventilationens utblås. Hur ställer sig styrelsen till detta?

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Styrelsens föreslår respektive lägenhetsinnehavare att köpa in portabel AC.

Stämmans svar: Stämman bifaller styrelsens förslag.

Motion inlämnad av Lars Cullefors, lgh 1201:

- 1 Hur mycket belastning tål våra balkonger? m.a.o. belastningsprotokoll.
- 2 Iordningställande av slänt, utanför staketet. (4–6)
- 3 Utvändigt placerad papperskorg med lock. "Riksbyggen" sköter tömning.
- 4 "Privat område" skyltar
- 5 Projektering av boulebana, tillsammans med SKANSKA, som finns på plats.

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

- 1 Balkongerna är dimensionerade efter s.k. nyttig last på 3,5 KN/m².
- 2 Ängsblommor är sådda med dålig tillväxt pga. sommaren -18. Utreds som garantiärende.
- 3 Avslås i enlighet med tidigare styrelsebeslut då frågan inkommit och varit uppe till diskussion tidigare.
- 4 Styrelsens förslag är att skyltar inte sätts upp.
- 5 Styrelsen föreslår projektgrupp bildas och bereder förslag.

Stämmans svar: Stämman anser frågorna besvarade och bifaller styrelsens förslag.

Motion inlämnad av Tina Niklasson och Henning Bakke, lgh 1301:

”Önskar få möjlighet att rösta för uppstärkning av balkonger för framtida inglasning.
Samt att styrelsen monterar dörrstängare på dörrarna till brandtrapporna”

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Angående balkonger. Se svaret på Olssons motion.

Styrelsen har haft frågan om dörrstängare uppe sedan tidigare och har kommit fram till att nyttjande av nödutgång och brandtrappa är störande för de närmast boende och passage ska undvikas. En eventuell installation av dörrstängare innebär en kostnad 3000 :-/dörr.

Stämmans svar: Stämman ger styrelsen i uppdrag att sätta upp skyltar om att inte använda brandtrapporna för passage annat än i nödfall.

Motion inlämnad av Birgitta o Kenny Törnqvist, lgh 1204:

Boule-bana

Finns intresse för att anlägga en boule-bana mellan 2-huset och 4-huset. Tycker att det kan en trevlig gemenskap grannar emellan.

Odlingslådor.

Intresse för att odla i odlingslådor?

Inköp bör den enskilde stå för. Ekologisk odling är ju framtiden!

Värme i förråden.

Vi har nu upptäckt att det är fuktluft i våra förråd. Känns inte trevligt att man ej kan förvara resväskor därnere, och övrigt.

Förslag att installera elradiatorer med fast installation. Gradantalet räcker att det står på ca 10–15 grader

Förslag till svar från föreningsstyrelsen:

Boulebana: Se tidigare förslag

Odlingslådor: Styrelsen föreslår att Trädgårdsgruppen utreder omfattning, pris, placering, typ av låda mm och presenterar förslaget.

Värme i förråden: Styrelsen föreslår att teknikgruppen utreder möjligheterna och bereder förslag.

Stämmans svar: Stämman bifaller styrelsens förslag.

18. Stämman avslutas

.....
Vid protokollet
Christian Fell

.....
Justeras
Pär Olvedal

.....
Justeras
Mats Guldbbrand

.....
Justeras
Inger Wandås