

PROTOKOLL

för ordinarie föreningsstämma

BRF Källan 2005-11-10

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Gert Almén

- 1§ **Närvarande**
Förteckning över närvarande medlemmar upprättades (Bilaga 1)
- §2 **Val av ordförande till stämman**
Till ordförande valdes sittande (Gert Almén)
- §3 **Val av sekreterare till stämman**
Till sekreterare valdes Maria Lexhagen
- §4 **Val av protokolljusterare**
Till justerare valdes Bo Engholm och Stig Johansson
- §5 **Godkännande av dagordning**
Dagordningen godkändes av stämman
- §6 **Anmälan av övriga frågor**
4 st anmälningar om övriga frågor hade inkommit skriftligen i förväg till ordföranden. Ytterligare 1 fråga anmälde vid stämman.
- §7 **Stämmans utlysande**
Stämman förklarade att kallelse till årsmötet skett i behörig ordning.
- §8 **Styrelsens verksamhetsberättelse**
Ordföranden föredrar muntligen den verksamhetsberättelse som finns i årsredovisningen för 2004-2005. Följande punkter redovisas:
- Ombyggnad av bastu och ytterligare ett torkrum till en kostnad på cirka 280 000 kr
 - Byte av termostater till alla element i fastigheten
 - Sophuset har byggts om och ett nytt förråd har iordningställt
 - Åtgärder efter OVK har utförts i föreningens ventilationssystem
 - Ritningar till planerad byggnation av carport har färdigställts och ansökan om bygglov har sänts in.
 - Föreningen har genomfört 2 st städdagar, en på våren och en på hösten
 - Föreningen har haft kostnader motsvarande självrisk för 2 st vattenskador i kök och 1 i badrum
 - Föreningen har enligt förra årets föreningsstämmobeslut utfört filmning av avloppsstammarna.
- §9 **Revisionsberättelse**
Revisionsberättelse för 2004-2005 har upprättats av Solweig Reichenberg som tillstyrker att föreningens resultat- och balansräkning fastställs, att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, och att styrelsen beviljas

ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Revisionsberättelsen lästes upp av ordföranden Gert Almén.

§10

Fastställande av resultat- och balansräkning

Ansvarig för föreningens ekonomi Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB gästade mötet och angav att enligt resultat- och balansräkningen så har:

- Hyresintäkterna för året varit 1 947 653 kr vilket i snitt innebär 455 kr per kvm lägenhetsyta och år.
- Att avsättning gjorts till inre reparationsfond på drygt 14 000 kr
- Kostnaderna för fastighetsskötsel har varit lägre än föregående år.
- Kostnaderna för reparationer har varit högre än föregående år.
- Kostnaderna för el, värme, vatten och avlopp, sophämtning, kabel TV, bredband, har varit något lägre än föregående år.
- Fastighetsförsäkringen har varit något dyrare än föregående år.
- Summa driftskostnader för året har varit ca 100 000 kr mer än föregående år men ändå lägre än budgeterat. Främst på grund av att el, värme, och sophämtning varit billigare.
- Kostnader för fastighetsadministration (lön vicevärd samt kostnader för fastighetsekonomi, mm) har varit något högre än föregående år.
- Fastighetsskatten är i stort sett densamma som föregående år.
- Kostnaderna för fastighetsunderhåll har varit betydligt lägre än föregående år.
- Avskrivningar har gjorts enligt plan. För året var det 283 126 kr
- Central administration, styrelsen och revisorns arvoden, har varit samma som för föregående år.
- Ränteintäkterna har varit betydligt högre än föregående år främst på grund av föreningens inlösen av obligationer.
- Räntekostnaderna har varit lägre än för föregående år.
- Årets resultat är 393 833 kr
- Balansräkningen visar att föreningen har drygt 1,8 milj i kassan
- Avsättning till yttre reparationsfond görs med 242 910 kr
- Föreningen har i huvudsak lån med rörlig ränta vilken för närvarande är runt 2,5%. Ett lån är bundet till och med 2008 till en ränta på 6,29%
- Föreningens totala inre reparationsfond uppgår till 123 470 kr
- Medelsanalysen visar att föreningen har nästan dubbelt så mycket i kassan vid årets slut som vid årets början. Föreningens ekonomi är därmed mycket god.
- Eventuellt bör föreningen fundera över att den överlikviditet som finns kanske ska placeras i värdepapper.
- Föreningen har sen tidigare ett ackumulerat underskott men detta minskar snabbt på grund av goda resultat vilket gör att vi kan behöva betala skatt på resultatet om vi inte istället använder pengarna.
- Medlemmarna frågar Michael Adamsson vid stämman om vi bör binda en större andel av lånen.
- Stämman fastställer balans- och resultaträkningen.

§11

Ansvarsfrihet för styrelsen

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar i
enlighet med revisorns förslag.

§12 **Årets resultat**

Stämman beslöt att det redovisade överskottet skulle disponeras enligt styrelsens
förslag.

§13 **Avsättning till yttre reparationsfond**

Förslag om avsättning till yttre reparationsfond godkändes av stämman.

§14 **Arvoden**

Styrelsens förslag om bibehållen nivå på arvoden till styrelsen och revisorn
godkändes av stämman. Arvodena är därmed: Revisor och revisorssuppleant,
3000 kr/år att dela på; Ordförande och sekreterare, 1500 kr/år samt 300 kr/möte,
Styrelseledamöter och suppleanter, 300 kr/möte.

§15 **Budget 2005/2006**

Budget för det nya verksamhetsåret föredras av Michael Adamsson.

- Intäkterna beräknas vara desamma för nästa år
- El och fjärrvärme är uppräknat
- 300 000 kr är avsatt för underhåll enligt uppdrag från styrelsen
- Budgeten visar på ett beräknat överskott på 45 000 kr
- Om budgeterade medel förbrukas minskar överskottet från 393 000 kr till
250 000 kr.

Primärt kommer uppförandet av en carport att utföras under året. Övrigt
underhåll är inte planerat i detalj utan är främst baserat på uppkommande behov.

Stämman godkänner budgetförslaget.

§16 **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningens förslag:

- Marcus Lingvall, Fröjavägen 11 B, styrelseledamot, väljs på 1 år (ny)
- Gertrud Hedberg, Fröjavägen 13 D, styrelseledamot, väljs på 2 år (ny)
- Jan Larsson, Fröjavägen 13 D, styrelseledamot, väljs på 1 år (ny)
- Eva Östlund, Fröjavägen 13 C, styrelseledamot, väljs på 2 år (ny)
- Sven Mathson, Fröjavägen 11 A, styrelseledamot, (sittande, 1 år kvar)
- Alice Jonsson, Fröjavägen 11 B, suppleant, (sittande, 1 år kvar)
- Katarina Owén, Fröjavägen 11 A, suppleant, väljs på 2 år (ny)

Stämman godkände valberedningens förslag och alla ledamöter och suppleanter
valdes in i styrelsen.

§17a **Val av valberedning**

Till valberedning valdes avgående styrelseordförande Gert Almén och
vicevärden (för närvarande Niklas Lindström)

§17b **Val av revisor**

Förslag:
Solweig Reichenberg, ordinarie

Rune Stenlund, suppleant

Stämman godkände förslag och Reichenberg och Stenlund valdes som föreningens revisor och revisorssuppleant.

§18

Information om carport

Information om planering och status för uppförande av en carport föredrogs av ordföranden.

- Ansökan om bygglov är inskickad
- Anbud kommer att begäras in så snart bygglov är beviljat
- Byggstart beräknas till efter årsskiftet

Fråga från stämman:

- Det bör inte vara en sida på carporten som är öppen pga att det kan innebära att snö kommer in. Därför bör alla sidor vara täckta.
- Anbud bör tas in så tidigt som möjligt på året för att erhålla så lågt pris som möjligt.

Stämman uppdrar åt styrelsen att ta kontakt med arkitekt och byggansvarig (Gister & Sjöstrand) för att sätta igång processen så snart som möjligt.

§19

Information om filmning av avloppsstammar

Föredras av ordföranden.

Filmningen som genomfördes av Klensmeden visade att allt såg bra ut och att inga åtgärder behöver vidtas för närvarande.

§20

Övriga frågor

- Dålig sortering i soprummet. Bättre disciplin krävs och alla medlemmar ombeds skärpa sig. Stämman anser inte att någon mer informationsåtgärd behövs för närvarande.
- Imma på fönstren. Svårt att åtgärda. Firman som utförde fönsterrenoveringen för flera år sedan har löpande varit här för att titta på problemet men inte riktigt kunnat lösa det i alla lägenheter. Även fastighetsskötare har titta på problemet och åtgärdat vissa saker men inte heller här har problemen kunnat lösas i alla lägenheter. Problemet beror på ventilation och väderomslag. Stämman tar upp frågan om installation av 3-glasfönster som ett sätt att lösa problemen. Dock säger ventilationsexperter att detta kan vara problem i äldre fastigheter som då blir för täta.
- Har ventilationshastigheten satts ned? Nej. Ventilationen upplevs av vissa som sämre än tidigare.
- Vissa balkonger har sprickor i golvet och flagnad färg i "taket". Undersökning kommer att ske i de fall där lägenhetsinnehavaren anmäler behov av detta till vicevärden. Golvfärg kan erhållas av föreningen. Se även medlemspärmen för information om vem som bär ansvar för underhåll av olika delar i respektive lägenhet.
- På vissa ställen i källaren kommer det upp vatten ur eller runt golvbrunnar. Främst 11 A och 11 C. Det beror i grunden på att vattenkällan (Trefaldighetskällan) går under fastigheten, främst Fröjavägen 11. **Stämman uppdrar åt styrelsen** att via vicevärden be fastighetsskötare titta på golvbrunnar i källargångarna.

- Cykelrummet är inte fräscht. **Stämman uppdrar åt styrelsen** att planera in behov av underhåll i planen för året.
- Problem med element som susar. Beror på att pumpen till värmesystemet är för stark enligt uppgift från fastighetsskötare. Vissa termostater på element i lägenheter måste justeras, kan åtgärdas av vicevärd. I första hand kontrollerar vicevärden problemen efter anmälan från lägenhetsinnehavare. I andra hand kontaktar vicevärden firman som bytte termostater för eventuell åtgärd. **Styrelsen bör besluta** om ny pump ska installeras som troligen tar bort problemet med sus i elementen.
- Förslag om sänkning av hyran med minst 5% med anledning av de senaste årens goda resultat. Stämman beslutar att inte hantera frågan vidare för närvarande.
- Fråga om installation av gemensam elmätare. Elavgiften ska i så fall ingå i hyran vilket ses som en mer lämplig åtgärd än att sänka hyran. **Stämman uppdrar åt styrelsen** att kontakta Elektrotjänst för en kalkyl på installation av gemensam elmätare. Jämtkraft ska lämna uppgift om årsförbrukning genom vicevärden. **Stämman uppdrar åt styrelsen** att gå vidare med frågan utifrån underlag och kalkyl och ev. begära in anbud på installation.
- I vissa lägenheter har en avstängningskran installerats på rör i kök och badrum. Detta har i vissa fall lett till problem med läckage på huvudavstängningskranen i källaren. Vicevärden åtgärdar detta genom fastighetsskötare.
- Ordföranden informerar om den uppgradering som just på genomförs av ComHem avseende föreningens kableTVnät. Uppgraderingen syftar till att medlemmarna ska få möjlighet att beställa fler kanaler, använda kabelTVnätet för tillgång till Internet och telefoni, samt bättre kvalitet i bl a mottagningen av TV4plus.
- Fråga om hur bredbandet fungerar. Vicevärden har i stort sett daglig kontakt med TDC Song som är föreningens Internetleverantör pga de problem med dålig stabilitet i nätet som förekommit sedan leverantören uppgraderade hård och mjukvara i föreningen. Åtgärder genomförs löpande och tillsvidare är avgiften för bredband nedsatt från leverantören.
- En timer har installerats i tvättstugan för att undvika att fläktar i torkrum går nattetid.
- Garageportar är i vissa fall dåliga. Byte av gummilist och i vissa fall fjäder behövs. **Stämman uppdrar åt styrelsen** och vicevärden att åtgärda problemen.

§21

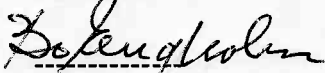
Mötet avslutades

Vid protokollet



Maria Lexhagen

Justerare



Bo Engholm

Stig Johansson

Närvarolista för föreningsstämman i BRF Källan 2005-11-10

Gertrud Hedberg
Anny Espwall
Bengt Sahlin
Solweig Reichenberg
Stig Johansson
Bo Engholm
Inga Karlsson
Anne-Marie Berglund
Dan Eriksson
Hanna Eriksson
Eva Larsson
Sven Mathson
Ingrid Sörlin
Eva Östlund
Åsa Bohman
Jan Larsson
Kristina Nilsson
Alice Jonsson
Lars-Gunnar Wedin
Rune Stenlund
Per-Ove Lindberg
Linda Brandt
Tiina Tuomi
Roger Larsson
Gert Almén
Maria Lexhagen
Valter Sörlin
Roger HAMM