

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

ÅRSSTÄMMOPROTOKOLL 2021-05-23

Plats: Skytteholmsskolans matsal

1. § Öppnande

Styrelsens ordförande Tomas Sandin hälsade alla välkomna och öppnade mötet.

2. § Godkännande av dagordning

Utsänd dagordning godkändes.

3. § Val av stämмоordförande

Björn Kellerth valdes till ordförande för stämman.

4. § Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare

Anmäldes att ordföranden utsett Allan Axelsson som protokollförare för stämman.

5. § Val av två justerare tillika rösträknare

Att jämte ordföranden justera dagens protokoll och tillika vara rösträknare utsågs Åsa Wallin och Marcus Bergman.

6. § Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst



Tomas Sandin redogjorde för utskicken gått till.
Stämman konstaterade att kallelse till stämman skett enligt stadgarna.

7. § Fastställande av röstlängd

Fastställande av röstlängd: 35 lägenheter var inklusive 3 godkända fullmakter representerade.
Under punkt 17 var det 32 lägenheter representerade.

8. § Föredragning av styrelsens årsredovisning

Ordförande gick igenom styrelsens årsredovisning för föreningens verksamhet för 2020 rubrik per rubrik. Under varje rubrik fanns möjlighet till att ställa frågor och lämna kommentarer.

Det som diskuterades mest var försäljningen av en hyreslägenhet på Nybodagatan 4. Den var sliten och såldes direkt av en mäklare och efter en seriös prövning av styrelsen. Lägenheten med nr 6851-1048 består av 6 rum och är på 172 kvm. Vid behandlingen av denna försäljning presenterades beräkningar som sa att försäljningspriset var alltför lågt.  

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

Frågan diskuterades grundligt och slutsatsen blev att vid kommande försäljningar ska de alltid ut på den öppna marknaden.

De driftskostnader som det fanns önskemål att få bättre information om var bl.a. kostnaden för Teknisk Förvaltning samt den totala kostnaden för Stadens Förvaltning samt intäkter för sålda hyreslägenheter.

Bättre och tydliga noter för att enkelt kunna se de olika driftkostnaderna efterlystes. En sådan tydlighet bör kunna beaktas i kommande års resultaträkning.

9. § Föredragning av revisorns berättelse

Revisionsberättelsen för 2020 från Joakim Mattsson, BO Revision AB och den förtroendevalde revisorn Tomas Envall föredrogs och lades till handlingarna.

10. § Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkning fastställdes.

11. § Beslut om resultatdisposition

Stämman beslöt att disponera föreningens resultat i enlighet med styrelsens förslag.

12. § Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Det antecknades att revisorerna tillstyrkt att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för räkenskapsårets (2020-01-01 till 2020-12-31) förvaltning.

Stämman beviljade styrelseledamöterna ansvarsfrihet för år 2020 efter en votering där 23 röstade för ansvarsfrihet och 4 emot.

13. § Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Tre olika förslag på nivån för arvoden var uppe till diskussion och för votering.

Stämman beslöt efter votering att styrelsearvodena för år 2021 ska vara 4,0 prisbasbelopp (190 400 kr) som styrelsen fritt fördelar inom sig. Därtill tio procent av det totala beloppet dvs 19 400 kr fördelas till förtroendevald revisor och valberedning. Beloppen är exklusive sociala avgifter.

Extern revisor ska ersättas enligt tillämpad taxa.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

14. § Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen bestående av Erik Sjövold och Ingela Olsson presenterade sitt förslag. Erik Sjövold var föredragande. Förutom deras förslag nominerades Lars Edlund, Ankdammsgatan 26 som ordinarie ledamot. Sjövold poängterade att det är viktigt att få flera att bli intresserade av att ta sig an förtroendeuppdragen.

Stämman beslöt att styrelsen ska bestå av sju ledamöter och ingen suppleant.

Val av ledamöter på två år		
Nyval		Carl-Johan Carlsson, Nybodagatan 4
Nyval		Ingela Lundberg, Nybodagatan 4
Nyval		Joacim Lundberg, Nybodagatan 4
Omval		Lars Edlund, Ankdammsgatan 26

Val av ledamöter på ett år		
Nyval		Sonja Galkin, Nybodagatan 4
Omval		Åsa Vestlund, Nybodagatan 4

Vidare anmäldes att Gustaf Fornander valdes som ordinarie ledamot på årsstämman 2020 för en tid av två år.

15. § Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman valde Joakim Mattsson och Jörgen Götehed, Bo Revision AB som revisorer. Till förtroendevald revisor på ett år valdes Lasse Swärd, Nybodagatan 2.

16. § Val av valberedning

Stämman föreslog att två personer ska ingå i valberedningen. Ingela Olsson, Nybodagatan 4 och Erik Sjövold, Ankdammsgatan 30 valdes till valberedning. Till sammankallande utsågs Ingela Olsson.

17. § Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Under behandlingen denna punkt var 32 lägenheter representerade.




BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

17 a Motion om Styrelsens bristande information till medlemmarna

Motionärer: Karin och Lasse Swärd, Nybodagatan 2

På stämman år 2020 beslutades, efter min (Lasses) motion, att informationen från styrelsen till medlemmarna skulle förbättras. Men så har inte skett - styrelsen har trotsat stämmobeslutet.

Motionärerna anser att det finns stora brister om information till medlemmarna. Några exempel redovisas såsom fönsterprojektet, försäljning av hyreslägenheten om sex rum på Nybodagatan 4, 4 tr. Bristerna anses vara mycket allvarliga. Så allvarliga att frågan måste väckas vilka personer som ska ha medlemmarnas förtroende. Men oavsett vilka som kommer att sitta i framtida styrelser måste informationen avsevärt förbättras.

Särskilt viktigt är att medlemmarna får fördjupad och fortlöpande information om stora, tunga frågor. Dit räknas exempelvis fönsterbyte, stambyte, försäljningar, uthyrningar och mer omfattande renoveringar.

...att styrelsen ger regelbunden och detaljerad information om det ekonomiska läget, förslagsvis per kvartal.

Styrelsen har svarat att den väljs genom val på årsstämman och det står motionärerna fritt att rösta på sina kandidater.

Styrelsen har avsatt två medlemmar som arbetat med hemsidan och mejlen. Det finns som alltid möjligheter att göra saker bättre. Motionärerna har även möjlighet att anmäla sig för styrelsearbete och på närmare håll påverka informationsbiten.

Styrelsen anser därmed att yrkanden/förslagen är besvarade.

Stämman beslöt, efter votering med 15 röster 9 mot, att bifalla motionens yrkande att det är särskilt viktigt är att medlemmarna får fördjupad och fortlöpande information om stora, tunga frågor. Dit räknas exempelvis fönsterbyte, stambyte, försäljningar, uthyrningar och mer omfattande renoveringar.

...att styrelsen ger regelbunden och detaljerad information om det ekonomiska läget, förslagsvis per kvartal.

17 b Motion om Ny analys av alternativ förvaltning

Motionärer: Karin och Lasse Swärd, Nybodagatan 2

Stämman 2020 gav styrelsen i uppdrag att ta in offerter från Riksbyggen, HSB och eventuellt andra liknande organisationer för att se vad en totalförvaltning av vår fastighet skulle kosta. Detta för att bättre kunna jämföra våra nuvarande kostnader med andra alternativ.

f

P 12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

Styrelsen har inte fullföljt uppgiften. Den verkar dessutom ha missförstått den. Styrelsen har endast kontaktat nät-tjänsten Anbudskollen för att få in anbud för leverantörsavtal för att kunna jämföra med föreningens nuvarande tekniska förvaltare Stadens fastighetsförvaltning.

Styrelsen har gjort anbudsfrågan av en del av förvaltningen – inte total förvaltning som stämman beslutade – reser styrelsens beskrivning fler frågor än den ger svar.

Det är mkt viktigt för oss att få något att jämföra med när vi ska ta ställning till nuvarande avtal vi har med teknisk och ekonomisk förvaltning. Utan jämförelser famlar vi i ekonomisk blindo. Det är fullt möjligt att ett upplägg med HSB eller Riksbyggen skulle bli dyrare för oss jämfört med i dag. Men det skulle också kunna bli billigare. Den analysen måste göras.

Förslag: bakläxa. Gör om, gör rätt. Kontakta HSB och Riksbyggen (och/eller annan motsvarande organisation) och be om offerter för en total förvaltning av vår fastighet. Resultatet med siffror, analys och rekommendation ska sedan redovisas under året för medlemmarna.

Styrelsen har i sitt yttrande gått igenom i olika avsnitt i den fastighetsförvaltning som nu gäller och kommit fram till en analys som visar att det finns ingen totalförvaltning där allting ingår utan man får betala extra även i ett sådant avtal. Då hjälper det inte med ett anbudssvar, för det visar fortfarande inte vad det kostar. Styrelsens bedömning är att en totalförvaltning kommer att fördyra våra kostnader. Vi betalar när det händer något och att vi inte har några dyra grundkostnader. Vi betalar när det händer något och att vi inte har några dyra grundkostnader

Vi har ett avtal med Stadens Förvaltning och kostnaden är 3 500 kr/mån och vi har i stort sett alla tjänster i grundpaketet. Så det enda man kan jämföra är grundpaketet och därav kommer uttalandet om att vi har ett väldigt bra avtal. Styrelsen bedömer därför att delen med teknisk förvaltning skulle bli mycket dyrare för föreningen om vi har totalförvaltning

Stämman beslöt att bifalla styrelsen yttrande och besvara motionen.

17 c Motion om Styrelsen brott mot stämmobeslut

Motionär: Mika Larsson, Nybodagatan 4

Motion om att styrelsen inte genomfört ett antal viktiga beslut från årsstämman såsom fönsterbyte, göra utförlig information på hemsidan och andra digitala kanaler, totalförvaltning Styrelsen bör utan dröjsmål vidta åtgärder. Stämman bör uttala sitt missnöje med bristande respekt för stämmobeslut.

Motionären meddelade att hon drog tillbaka sin motion.

17 d Motion om Entrédörren Nybodagatan

Motionär: Mika Larsson, Nybodagatan 4



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

Porten till Nybodagatan 4 är tung att öppna. Yrkande att styrelsen skyndsamt vidtar åtgärder så att öppnandet av porten ska fungera tillfredsställande.

Motionären drog tillbaka sin motion. Dörren har fått en väl fungerande automatisk öppnare.

17 e Motion om Tak på terrassens pelare

Motionär: Börje Udenius, Nybodagatan 2

Våning 8 på Nybodagatan 2 - 4 hade tak på terrasserna om vilade på de pelare som snart ska renoveras. Tidens tand har gjort att taken fallit sönder och tagits bort.

Motion om att nytt tak sätts över balkongerna i samband med renoveringen.

Styrelsen föreslog att motionen avslås. Det krävs en utredning om möjligheterna till att genomföra projektet.

Stämman beslöt att den nya styrelsen ska titta närmare på möjligheten att lägga tak över terrasserna. Lämpligtvis med en praktisk medverkande grupp av de boende på våning 8.

17 f Motion om Betongpelare på våning 8 på Nybodagatan 2 - 4

Motionär: Anna-Kari och Per Friberg, Nybodagatan 4

Betongpelarna på våning 8 på Nybodagatan 2 – 4 flagnar och vittrar sönder. Önskemål att de renoveras i samband med fönsterbytet.

Styrelsens svar var att de aktuella betongpelarna skall åtgärdas i samband med fönsterbyte och fasadrenovering och därmed anses motionen vara besvarad.

Stämman beslöt att bifalla motionen i enlighet med styrelsens yttrande.

17 g Motion om Balkonginglasning

Motionär: Mika Larsson, Nybodagatan 4

Motion att styrelsen mot bakgrund att fastställt bygglov för balkonginglasning skyndsamt och öppet redovisar sina åtgärder för att möjliggöra denna för samtliga medlemmar

Stämman beslöt att bifalla motionen i enlighet med beslut från motion nr 1.

17 h Motion om Skriftligt godkännande för inglasning

Motionär: Balkonggruppen genom Joacim Lundberg, Nybodagatan 4

Styrelsen bör ge ett skriftligt godkännande till balkonginglasningar för det medlemmar där det enligt entreprenören Lumno inte finns några hinder för balkonginglasning.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

Motionen från arbetsgruppen för balkonginglasning drogs tillbaka av motionären.

17 i Motion om Tvivelaktig försäljning av fastighetens tillgångar

Motionär: Ingela Olsson, Nybodagatan 4

Innehållet i denna motion behandlades i samband med genomgång av årsredovisningen, se § 8. Försäljningen av en hyreslägenhet (nr 6851-1048) om 6 rum på Nybodagatan 4.

Stämman underströk, i enlighet med vad som sades vid behandlingen av frågan vid genomgång av årsredovisningen. Transparens ska gälla vid försäljning av hyreslägenheter. Alla framtida försäljningar av hyresrätter ska ut på öppna marknaden.

17 j Motion om "Önsketänkande" med fyra önskemål

Motionär: Jana Lindqvist, Ankdammsgatan 26

En motion med önskemål om

- Nya balkonger
- Små balkonger till de franska fönster
- Nya portar samt byta portkoder
- Fräscha upp trappuppgångar

Styrelsens svar på motionen var att

- det finns för närvarande inga planer på nya balkonger,
- det finns för närvarande inga planer på balkonger till de franska fönstren,
- nya portar och trappuppgångar finns i underhållsplanen och en uppfräschning av trappuppgångarna är nära förestående.

Stämman beslöt att anse motionerna är bevarade och sända med uppgiften att se över hur ofta portkoderna behöver bytas.

18. § Avslutande

Mötesordförande avslutade årsstämman och överlämnade ordet till styrelsens ordförande Tomas Sandin. Han avtackade avgående styrelseledamöterna med ett presentkort.

Avgående styrelseordförande Tomas Sandin och avgående ledamöterna avtackades med blommor av valberedningen.




BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYBODA 10

Org.nr: 769624-2606

Vid protokollet:


Allan Axelsson

Stämмоordförande:


Björn Kellerth

Justeras:


Åsa Wallin


Marcus Bergman