

**Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen
Kronkvarten 35, Stockholm, tisdagen den 8 maj 2012 kl. 18.00.**

Lokal, Ingela Ekblads lägenhet, Linnégatan 39B, 5 trappor, Stockholm.

Närvarande: Enligt närvarolista (Bilaga 1).

§ 1. *Stämmans öppnande.*

Stämman öppnades av styrelsens ordförande Johan Pålsson. Han hälsade den under år 2012 nya och närvarande medlemmen Servet Eken välkommen..

§ 2. *Godkännande av dagordningen.*

Den utsända dagordningen godkändes.

§ 3. *Val av stämмоordförande.*

Johan Pålsson valdes att leda den ordinarie föreningsstämman.

§ 4. *Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.*

Ordföranden valde Kerstin Schewenius att föra stämmans protokoll.

§ 5. *Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet och att tillika fungera som rösträknare.*

Ingela Ekblad och Göran Oljeqvist utsågs att justera protokollet och att tillika fungera som rösträknare.

§ 6. *Fråga om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.*

Stämman fastställde att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning enär kallelse gått ut till medlemmarna den 17 april 2012.

§ 7. *Fastställelse av röstlängd.*

17 närvarande röstberättigade medlemmar varav 1 genom fullmakt enligt lista (Bilaga 1) godkändes som röstlängd.

§ 8. *Föredragning av styrelsens årsredovisning och budget.*

Ordföranden sammanfattade den till medlemmarna översända årsredovisningen för år 2011 samt informerade om:

8.1 Underhållsplan och stambyte

Ordföranden konstaterade att år 2011 varit ett aktivt år avseende renovering och underhåll av stammar. Renoveringen startade under maj månad med stammarna 1 (bad) och 3 (WC) i 39A. Samtidigt som stam 3 renoverades från Mathieu, plan 5, ner till Lord, bv, anslöts nya tillvattenledningar till köken i de intilliggande lägenheterna från Westling, plan 5, till Schewenius, plan 1. Härvid uppstod den 16 juli en vattenläcka hos Schewenius orsakad av den entreprenör som utförde stambytet. Vattnet, ca 1000 l, rann ner till frisersalongen och vidare ner till Eleos kontor i källaren. I samband med saneringen hos lokalhyresgästerna har föreningen renoverat och moderniserat lokalerna, bl. a. genom stambyten samt installation av minikök och ny toalett hos Eleo i källarlokalen. Detta innebär att ingen ytterligare renovering behöver göras de närmaste åren.

Under hösten helrenoverades bad och WC i hyreslägenheten 39B, plan 3. I hyreslägenheten 39A, plan 2, har avloppsstammen i badrummet bytts ut och därmed är hela stam 8 bytt, dock att sticken i badrummet ut mot stammen kvarstår att byta. Av kostnadsskäl beslöt styrelsen att skjuta helrenoveringen av badrummet på framtiden.

Beträffande 39A med 18 lägenheter återstår för 4 lägenheter att slutföra arbetet med stamrenoveringar.

Beträffande 39B med 20 lägenheter återstår att för 6 lägenheter slutföra arbetet med stamrenoveringar. En köksstam, stam 13, är inte bytt till någon del medan andra stammar delvis är bytta.

Just nu pågår byte av huvudledningen kallvatten i källaren. De gamla och rostiga galvaniserade rören byts mot nya rör av koppar.

I källaren återstår sedan att byta avloppsrören med stam och grenledningar i golvet. Med stor sannolikhet är rören ut mot Artillerigatan inte bytta sedan fastigheten byggdes 1898. Föreningen har fått ett prisestimat på arbetet som skulle kunna göras redan nu under sommaren, ett arbete som vanligtvis görs huvudsakligen nattetid. En stor investering återstår alltså, något som styrelsen får återkomma till.

Sedan återstår värmerören som hittills endast har bytts i de fall de varit rostiga eller läckt. I ett slutet system som värmerören utgör, där vattnet cirkulerar, utsätts inte rören för påverkan av vattnet i lika hög grad som kall- och varmvattenledningar. Någon gång måste emellertid värmerören bytas, dock inte under den närmaste tiden. Ordföranden antog att kanske under år 2014 kan hela fastigheten vara stambytt avseende avloppsstammar och tillvattenledningar.

Ordföranden informerade vidare om att under sommaren 2011 målades husets samtliga 13 skorstenar samt fotrännan utmed Linnégatan. När föreningen bildades målades taket men inte skorstenarna. Nu flagar takmålningen men bättringsmålningen skall anstå till dess att föreningen har fått slutligt besked om sin ansökan av byggnadslov för balkonger. Taket målas först när ev. Kungsbalkonger har kommit på plats.

Svaret på bygglovsansökan för balkonger, om föreningen får bifall eller inte, kan väntas under kommande juni månad.

8.2 Räkenskapssammanställning

Kassören kommenterade föreningens finansiella läge med sin "populärvetenskapliga" redovisning över föreningens intäkter, kostnader och resultat för åren 2006-2011.

Intäkterna ligger stadigt kring drygt 2 milj. kr och utgör till största delen avgifter och hyror för bostäder och lokaler. Intäkterna från försäkringsersättningar varierar år från år. Under 2010 ingick exempelvis försäkringsersättning för advokatkostnader i samband med tvisten med två föregående ägare. Under 2011 fick föreningen minskade hyresintäkter med anledning av att frisersalongen har fått en hyra efterskönt pga. vattenskadan.

Kostnaderna för driften varierar i fråga om snöröjning och värmekostnader beroende på klimatet.

Reparationer och underhållskostnader har i år påverkats mer än tidigare år av fler genomförda stambyten och utgör, inklusive arvode till konsulten, 1 179 000 kr.

Kostnader för stambyten har under tidigare år alltifrån 2007 legat på mellan 200- 300 000 kr.

Försäkringsersättningen för vattenskadan har inte kunnat räknas in under 2011.

Kassören räknar med att under år 2012 få in ersättning från försäkringsbolagen på hela summan, 316 000 kr.

Styrelsen kunde i budgeten för 2011 inte förutse utläggerna för hyreslägenheternas renovering samt för målning av skorstenarna. Man kunde heller inte förutse hur många medlemmar som skulle önska att renovera sina kök och badrum. Räntekostnaderna uppgick till ca 400 000 kr. För år 2012 är 550 000 kr budgeterade. Budgetens omfattning beror på hur höga/låga räntekostnaderna för föreningens lån blir samt kostnaderna för stambyten. Sedan år 2006 har föreningen inte kunnat amortera på lånen.

Kassören förutser att föreningen före midsommar kommer att behöva låna nya pengar.

Kassören konstaterade att det dock inte är något stort problem att föreningen får ett rörelseresultat på minus 835 000 kr (före avskrivningar) då den sedan tidigare balanserade vinsten väl täcker denna summa. Föreningen hade vid årsskiftet 2011/2012 348 000 kr i kassan och en kortfristig fordran (försäkringspremie, kabelTV och skatteinbetalning) på sammanlagt 106 000 kr. Den kortfristiga skulden var på sammanlagt 748 000 kr inklusive handpenning från balkongbyggarna på 210 000 kr, förutbetalda hyror på 209 000 kr samt leverantörsskulder som avser år 2011. Om föreningen hade betalt allt före årsskiftet 2011-2012 hade innehållet i kassan varit minus 179 000 kr.

Fråga från medlem: Har föreningen även tidigare år tagit kostnaderna för stambyten över resultaträkningen. Svaret blev Ja.

|

Efter stämmans godkännande lades årsredovisningen till handlingarna.

§ 9. *Föredragning av revisionsberättelse.*

Föreningens revisorssuppleant Curt Andersson föredrog revisionsberättelsen i revisor Bo Strages frånvaro. Revisorn tillstyrkte att stämman godkänner årsredovisningen och tillstyrkte ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman beslutade att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

§ 10. *Beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning.*

Resultat- och balansräkningen fastställdes av stämman.

§ 11. *Beslut om resultatdisposition.*

Av den presenterade årsredovisningen för 2011 framgår att styrelsens förslag är att resultatet, årets förlust 838 219 kr, läggs till balanserad vinst och att i ny räkning således överförs 2 262 038 kr.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

§ 12. *Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.*

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Det antecknades att styrelsens ledamöter inte röstat under denna punkt.

§ 13. *Fråga om ersättning till föreningens funktionärer räkenskapsåret 2012.*

Ordföranden föredrog föregående års ersättning till funktionärerna:

Ordf 1000 kr/möte och 4000 kr i kostnadsersättning

Kass 500 kr/möte och 4000 kr i kostnadsersättning

Sekr 500 kr/möte och 2000 kr i kostnadsersättning

Övriga 500 kr/möte

KS

Stämman fastställde att samma ersättning som föregående år, även skall utgå för år 2012.

Det antecknades att styrelsens ledamöter inte röstat under denna punkt.

Kassören gjorde ett påpekande till stämman kring denna punkt: Det kan var en nackdel att ordföranden erhåller högre ersättning för styrelsemöten än övriga ledamöter, om den högre ersättningen innebär en förväntan på ordföranden att denne/denna skall göra mer, dra ett tyngre lass, än övriga ledamöter.

§ 14 *Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.*

Stämman godkände att antalet funktionärer skall vara på samma sätt som anges i stadgarna.

§ 15. *Val av styrelseledamöter och suppleanter.*

Valberedningen, Ingela Ekblad, informerade om att följande ledamöter avgår ur styrelsen, nämligen ordföranden Johan Pålsson samt ledamöterna Carl Kennedy, Sven Odqvist och Kerstin Schewenius.

Ingela Ekblad informerade vidare om att hon hade förslag till en fulltalig styrelse men saknade förslag till ordförande.

Ordföranden erinrade om att styrelsen enligt stadgarna kan konstituera sig vid första styrelsemötet.

Ingela Ekblad föreslog nyval av Curt Andersson, Ulrika Arph, Karl Ask och Margareta Lilja som ordinarie ledamöter på 2 år.

Stämman fastställde enhälligt valberedningens förslag.

Ordinarie ledamöten Göran Oljeqvist kvarstår då han är vald till år 2013.

Ingela Ekblad föreslog nyval av Fredrik Berglund som suppleant på 2 år.

Stämman fastställde enhälligt valberedningens förslag.

§ 16. *Val av revisorer och revisorssuppleant.*

Ingela Ekblad föreslog från valberedningen omval av Bo Strage som ordinarie revisor på ett år samt nyval av Johan Pålsson till revisorssuppleant för en period av ett år.

Stämman fastställde enhälligt valberedningens förslag.

Det antecknades att styrelsens ledamöter inte röstat under denna punkt.

§ 17. *Val av valberedning.*

Till valberedning omvaldes enhälligt Ingela Ekblad, tillika sammankallande, för ett år och nyval av Kerstin Schewenius, för ett år.

§ 18. *Övriga ärenden*

Motion från Johan Pålsson om ändring av stadgar avseende valbarhet till styrelse, samt revisor.

Johan Pålsson föredrog bakgrunden till motionen och själva motionen, (Bil. 2), där han hemställer om att stämman beslutar om följande ändringar av föreningens stadgar:

1.

Att som ändring och tillägg i stadgarna under paragraf 27 efter femte meningen inskjuta följande text: "Stämman kan dock välja två (2) ledamöter som inte uppfyller kraven på valbarhet enligt vad som stadgats ovan".

2.

KS

Att som tillägg i stadgarna under paragraf 33 göra förtydligande efter sista stycket genom att införa följande tillägg: "Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända".

Som bakgrund till motionsförslagen anförde Johan Pålsson att valberedningen från tid till annan haft problem med att få medlemmar att ställa upp och väljas till styrelseledamöter. Kan inte nödvändig rekrytering ske inom föreningen bör möjlighet finnas att välja som högst två ledamöter externt, dvs. person som inte uppfyller de normala kraven att vara bosatt i fastigheten samt vara medlem i föreningen. Beträffande revisorsval är motionsförslaget bara ett förtydligande att extern person är valbar, samt att kvalifikationskrav på att vara auktoriserad eller godkänd revisor ej gäller.

Då motionen, om den antas, innebär stadgeändringar, måste två extrastämmor hållas. Vid den senare stämman skall motionen antas med 2/3 majoritet.

Ordföranden lämnade ordet fritt.

En diskussion tog vid. En medlem framförde att han inte ville acceptera att externa medlemmar skulle kunna väljas in i styrelsen. Med möjligheten att externa personer kan väljas in i styrelsen, minskar sannolikt pressen på medlemmarna att åta sig styrelseuppdrag. Att välja en extern revisor kunde han acceptera men inte externa ledamöter.

En annan medlem svarade att en stadgeändring med motionens innehåll vore en säkerhetsventil, en nödklausul som kan behöva finnas, men att den kostar pengar. Johan Pålsson menade att man kan få ledamöter till en styrelse men att det inte är givet att en ordförande ställer upp. Ett regeringsförslag om att göra det lättare för bostadsrättsinnehavare att hyra ut i andrahand, kan, om det går igenom, medföra att det blir färre valbara medlemmar i föreningen som bor i föreningens fastighet.

Ett annat inlägg berörde möjligheten att stimulera sökandet efter nya kandidater. Förslagsvis skulle alla medlemmar som bor här, konsekvent tillfrågas om lust och intresse finns för att arbeta för föreningen och att somliga uppdrag skulle kunna delegeras till medlem utanför styrelsen.

En medlem uttryckte sin uppskattning över att Göran Oljeqvist sitter kvar i styrelsen eftersom viss kontinuitet under tid är nödvändig i styrelsens sammansättning. De avgående medlemmarna uppmanades att ta sig tid att lämna över information och dokumentation. De avgående ledamöterna förklarade sig beredda att sätta in de nya ledamöterna i aktuella ärenden.

Ordföranden förslög stämman att rösta om motionsförslaget att utöka möjligheten till valbarhet till styrelse. Röstningen skedde efter namnupprop och utföll sålunda: 9 jaröster mot 8 nejröster.

Ordföranden förklarade att denna del av motionen är antagen.

Ordföranden läste därefter tillägget till stadgarna under paragraf 33 att revisor inte behöver vara medlem i föreningen och inte heller vara auktoriserad eller godkänd. Samtliga 17 närvarande medlemmar röstade Ja.

Ordföranden förklarade att motionen är antagen i sin helhet.

Marita Westling begärde därefter att få yttra sig ang. sin badrumsrenovering och valet av entreprenören Stockholm Solid System AB.

Westling beskrev att hon haft stor otur med renoveringen av sitt badrum. Det revs 2011-10-26 och blev klart först 2012-05-04. Både tätskiktet och plattsättningen har

KG

måst göras om; målningsarbete och snickeri har blivit slarvigt och felaktigt utfört. Westling ifrågasatte entreprenörens kompetens och upplyste om att firman finns på Råd och Röns svarta lista. Westling frågade vilken uppfattning stämman har om Solid System och om föreningen litar på entreprenören Bahram Mojeri. Det framkom under diskussionen att några medlemmar som anlitat Solid System är mycket nöjda med hans arbete, medan andra pekade på brister i arbetet där erfarenhet och noggrannhet krävdes, dvs. "finliret", som målningsarbete, snickeri och plattsättning.

Ordföranden framhöll att ur ekonomisk synpunkt har ingen annan firma kunnat mäta sig med Solid System. Vid föreningens stambyten har firman fått godkänt.

(Vattenskadnan uppstod under arbete hos Ekström även om kopplingen till Schewenius gjordes på föreningens uppdrag.) De synpunkter som framkommit vid besiktningarna har åtgärdats nöjaktigt. Föreningen har anlitat Solid System efter ett antal successiva beslut. Det var insatser från föreningens konsult som gjorde att Westlings tätskikt blev kontrollerat och måste rivas för att det var för tunt.

Sekreteraren frågade kassören vad han vet om tätskiktet i sitt badrum som Solid System renoverat. Svaret blev att tätskiktets kvalitet är okänd.

Westling påpekade att en behörig entreprenör, en s. k. Ansvarig installatör, utfärdar kvalitetsdokument efter fullgjort arbete, som medlemmen sedan kan visa vid försäljning av lägenheten och därmed påverka försäljningspriset. Försäkringsbolag, bl. a. Trygg Hansa kräver ett dylikt dokument vid ersättning av vattenskadnor.

Ordföranden informerade om att när föreningen renoverade hyreslägenheten i 39B, var både rörmokaren och kakelsättaren certifierade, dvs. innehade dokumenterade kunskaper inom sitt område.

Ordföranden konstaterade att det uppenbarligen begåtts fel vid renoveringen av Westlings lägenhet men som föreningen inte är ansvarig för. Renovering av själva badrummet inklusive sticken och golvbrunnen är lägenhetsinnehavarens ansvar och likaså valet av entreprenör. Styrelsen har hos Westling genom Oljeqvist som föreningens kontaktperson och föreningens konsult Rosborg gjort det som görs vid varje badrumsrenovering i föreningen.

Efter mötets avslutning bad Marita Westling att sekreteraren i protokollet framför Westlings varma tack till grannen Mathieu på plan 5 för generöst upplåtande av sitt badrum till Marita och till grannarna på plan 4 för att de tåligt har stått ut med allt buller och oljud under den halvårslånga renoveringen.

Före stämmans avslutning tog Ingela Ekblad initiativ till att på föreningens vägnar tacka ordförande Johan Pålsson för hans enastående insatser för föreningens bästa under 12 år, varav 11 år som ordförande! Som gåva erhöll ordföranden ljusstaken Vänskapsknuten.

Sekreteraren avtackades med blommor.

§ 19 Avslutning

Ordföranden tackade stämman för avskedsgåvan. Han tackade Ingela Ekblad varmt för att hon återigen upplåtit sin bostad till mötesplats för stämman.

Ordföranden tackade de närvarande för visad uppmärksamhet och förklarade den ordinarie föreningsstämman avslutad. De medlemmar som anmält sig inbjöds till en avslutande måltid på restaurang Sabai Soong i föreningens fastighet.

KG

Stockholm den 8 maj 2012

Vid protokollet:


Kerstin Schewenius


Mötesordförande:


Johan Pålsson

Justeras:


Ingela Ekblad

Justeras:


Göran Oljeqvist

Närvarolista, föreningsstämma 2012-05-08, Brf. Kronkvarnen 35
Linnégatan 39 A:

<u>Medlem</u>	<u>Tr.</u>	<u>Läg.nr</u>
Nadia Lord	BV	101
Caroline Bild	BV	102
Lars Andersson Zander Jan Gustavsson	BV	103
Per Norberg	1	111 Enligt fullmakt för <i>Jak Råden</i>
Kerstin Schewenius	1	112 <i>Kerstin Schewenius</i>
Martin Ekström	1	113
	2	121
Servet Eken Eva Eken	2	122 <i>Servet Eken</i>
Ingmar Castenland	2	123 <i>Ingmar Castenland</i>
Veronika Lyckow Johan Sjöberg	3	131
Michael Mild	3	132 <i>Michael Mild</i>
Göran Oljeqvist	3	133 <i>Göran Oljeqvist</i>
Bo Strage	4	141
Margareta Lilja	4	142 <i>Margareta Lilja</i>
Sven Odqvist Inga-Lill Carlborg	4	143
Karl Ask Karolina Solberg	5	151 <i>Karl Ask</i>
Marita Westling	5	152 <i>Marita Westling</i>
Lisbet Mathieu	5	153 <i>Lisbet Mathieu</i>

Närvarolista, föreningsstämma 2012-05-08, Brf. Kronkvarnen 35,Uppgång 39B

<u>Medlem</u>	<u>Tr.</u>	<u>Läg.nr</u>	
Peter Flensburg		201	
Birgitta Flensburg	BV		
Faye Flensburg			
Natasha Kaulio		202	
Biland Acar	BV		
Kenneth Olsson		203	
	BV		
Fredrik Berglund		204	
Jahnavi Berglund Wallin	BV		<i>Fredrik Berglund</i>
Cajsa Nilsson	1	211	
Monica Jorge	1	212	
Robert Sundberg	1	213	
Annika Sundberg			
Yvonne Wengström	1	214	
Jozsy Wengström			
Johan Broms	2	221	
Atrin Sahafi	2	222	
Eva Marthins	2	223	
Angela Kennedy	2	224	
Carl Kennedy			
Ulrika Arph	3	231	
Didrik Thott			<i>[Signature]</i>
Emma Sahlin	3	232	
Nils Unckel			
		233	
Sofie Mårtensson	4	241	
Göran Meijer	4	242	
Lovisa Meijer			
Katarina Ekblad-Andersson	4	243	<i>[Signature]</i>
Curt A. Andersson			
Ingela Ekblad	5	251	<i>[Signature]</i>
Johan Pålsson	5	252	<i>[Signature]</i>
Carina Käll			

