

Årsmöte i BRF Bråviken 138

Torsdagen den 29 april 2010

Närvarande: Se bilaga.

1. Stämmans öppnande
Föreningens ordförande Fredrik Aasa hälsade de deltagande välkomna.
2. Val av ordförande att leda stämman
Jonas Nyström valdes till ordförande.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
Anneli Orvnäs utsågs till protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd
Röstlängden godkändes (bilaga 1). De närvarande medlemmarna representerade 12 lägenheter. Anders Ljungdell godkändes som biträde åt Micael Adler.
5. Fastställande av dagordning
Dagordningen fastställdes.
6. Val av två justerare tillika rösträknare
Daniel Kallin och Oskar Cederlund valdes att justera protokollet.
7. Fråga om kallelsen har behörigen skett
Stämman ansåg att mötet utlysts i behörig ordning.
8. Styrelsens årsredovisning
Ordföranden redogjorde för bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse och årsredovisning (bilaga 2).
9. Revisorernas berättelse
Revisorernas berättelse genomgicks (bilaga 3).
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
Stämman fastställde resultat och balansräkningen.
11. Beslut med anledning av föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
Stämman beslöt att överskottet ska överföras i löpande räkning.
12. Beslut i frågan om styrelsens ansvarsfrihet
Stämman gav enhälligt styrelsen ansvarsfrihet.

13. Beslut om utbetalning av arvode till styrelse och revisor
Stämman beslöt att arvoden ska vara oförändrat. Ersättning för förlorad arbetsinkomst för medlemmar och styrelseledamöter kan utgå efter styrelsebeslut.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Fredrik Aasa, Harald Perby och Anneli Orvnäs omvaldes på 2 år till ordinarie ledamot.
Oskar Cederlund valdes på 2 år till ordinarie ledamot.
Ove Branér och Jesper Hollstrand valdes på 1 år till suppleant.
15. Val av revisor och revisorsuppleant
Kristina Johnsson valdes till revisor.
Ingemar Fryklund valdes till revisorsuppleant.
16. Val av valberedning
Till valberedning valdes Kristina Johnsson (sammankallande) och Jonas Nyström.
17. Motioner
Motion 1: Informationsspridning (bilaga 4)
Micael Adler har beträffande informationsspridning yrkat:
1. Att styrelsen ser till att information sprids inom föreningen.
 2. Att information presenteras på ett enkelt och informativt sätt.
 3. Att om någon förändring sker skall styrelse så fort som möjligt informera om vad som sker och varför något inte utförs.
 4. Att styrelsen ser till att hemsida och andra utskick innehåller uppdaterad information samt att uppdateringar sker så fort som möjligt.
 5. Att när så behövs, se till att det blir ett informationsmöte.
 6. Styrelsen går ut med vad som skall upphandlas och om vilken kravspec man har.
 7. Att medlemmarna får möjlighet att påverka underhållsplanen.

Styrelsen föreslog avslag på motionen i sin helhet (bilaga 5).

Årsmötet beslutade att avslå.

Motion 2: Kodlås/porttelefon till portarna (bilaga 6)

Micael Adler har beträffande kodlås yrkat att:

1. Styrelsen förklarar vad som hänt och inte hänt och svarar på varför man inte informerat om förseningarna.
2. Styrelsen så fort som möjligt får kodlåsen installerade (enligt 2006 års stämmobeslut).
3. Och att man går ut med info om det blir nya förseningar.

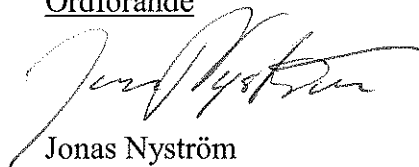
Styrelsens förslag (bilaga 7):

1. Styrelsen tycker sig ha uppfyllt denna punkt med sitt skriftliga motionssvar.
2. Styrelsen yrkar avslag. Styrelsens förslag är istället att kodlås installeras vid lämplig tidpunkt ur finansiell synpunkt och jämfört med andra underhållsbehov.
3. Styrelsen kommer att via det vanliga sättet informera när den tycker att det finns väsentliga skäl till det.

Årsmötet beslutade att styrelsen får i uppdrag att undersöka medlemmarnas intresse för kodlås och komma med ett förslag senast nästa årsmöte.

18. Stämmans avslutande
Mötesordföranden förklarade årsmötet avslutat.

Ordförande



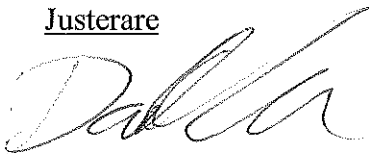
Jonas Nyström

Protokollförare



Anneli Orvnäs

Justerare



Daniel Kallin

Justerare



Oskar Cederlund

Närvarande

Jonas Nyström
Fredrik Aasa
Anneli Orvnäs
Margit Grünbaum
Nancy Lawoko
Ove Branér
Ingemar Fryklund
Kristina Johnsson
Oskar Cederlund
Micael Adler
Anders Ljungdell
Lasse Åkesson
Daniel Kallin

Lägenhet etc

Mötesordförande, lgh 26
44
19
25
2
8
18
42
9
13
biträde till M Adler, ej röstberättigad.
33
21

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Org.nr: 716416-7764

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 4 december 1979 och registrerades hos länsstyrelsen den 17 mars 1980, organisationsnummer 7164 167 764. Föreningens samtliga 46 lägenheter upplåtes med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 2 159,5 kvm, fördelade på 26 st ettor och 20 st tvåor.

Styrelsens sammansättning

Tillsammans med de val som gjordes 2008, på två år, fick styrelsen följande sammansättning efter årsstämman 2009:

Valda 2008-2010

Ordförande Fredrik Aasa

Sekreterare Harald Perby

Vice ordförande Anneli Orvnäs

Valda 2009-2011

Kassör Margit Grünbaum

Ledamot Nancy Lawoko

Valda 2009-2010

Suppleant Alberto Huici

Suppleant Ove Branér

Ledamot utsedd av HSB Stockholm: Björn Larsson.

Suppleant utsedd av HSB Stockholm: Lennart Rönnevig.

Firmatecknare och attestberättigade

Följande personer har under perioden tecknat föreningens firma, två i förening:

Fredrik Aasa

Anneli Orvnäs

Harald Perby

Margit Grünbaum

Samma personer har också, var och en för sig, innehaft attesträtt.

Revisorer

Föreningsstämman 2009 valde Ingemar Fryklund till ordinarie revisor. Till revisorssuppleant valdes Kristina Johnsson.

Valberedning

Föreningsstämman 2009 valde följande personer till valberedning:

Jonas Nyström, Kristina Johnsson.

Sammanträden

Under år 2009 har styrelsen haft 12 protokollförda möten.

Arvoden

Styrelsen har enligt beslut på ordinarie föreningsstämma haft 32 500 kr att fördela mellan ledamöterna.

Till föreningsvald revisor och dennes suppleant har totalt avsatts 3000 kr.

Medlemsantal

Föreningen har, förutom HSB Stockholm Ek Förening och HSB Stockholm, 56 st. medlemmar. 9 överlåtelser har skett på grund av försäljning.

Föreningens förvaltning och skötsel

Linda Saleback på HSB Stockholm har fungerat som föreningens förvaltare.

Vid gemensamma städdagar vår och höst har föreningens medlemmar utfört markskötsel, städning av källarutrymmen mm. Gräsklippning, skötsel av trädgård och bevattning har skett genom ideella insatser av medlemmarna. Snöskottningen sköts av Riksbyggen.

I början av verksamhetsåret fick föreningen bekräftelse på energibesiktningen som gjordes i slutet av 2008 och anslag finns nu i trappuppgången. Obligatorisk ventilationskontroll har också gjorts med några anmärkningar på enstaka lägenheter vilket är under åtgärdande. Ytterbelysningen till portarna har bytts och i cykelförråden installerades rörelsestyrd belysning. Enligt krav från Lantmäteriet pga av nya lagar tilldelades varje lägenhet ett nummer i det nationella registret som håller på att byggas upp. Se anslag i porten.

När det gäller frågan om installation av system för portkoder/elektronisk passering har det under året pågått informationsinhämtning för att bättre kunna skriva en korrekt offert och hitta lämpliga firmor då de större firmor vi hittills kontakt inte inkommit med anbud. Det andra anbudsförsöket har dock skjutits upp tills vi vet behovet och kostnaden av en omdränering av källaren vilket enligt underhållsplanen planeras ske under 2010. Detta för att vi inte ska behöva utöka upplåningen alltför mycket med påföljande ökade ränteutgifter.

Årsavgift

Föreningens årsavgift har under 2009 varit 714 kr per kvm lägenhetsyta. Nivån på årsavgiften har inte ändrats under 2009.

REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 – 31/12 2009
FÖR BRF BRÅVIKEN NR 138, STOCKHOLM

Ekonomi

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning	1558	1 547	1 558	1 527	1 534
Rörelseresultat	411	467	525	253	516
Resultat efter finansiella poster	82	162	203	-105	112
Balansomslutning	11 385	11 512	11 585	11423	11907
Avgifts- & hyresbortfall kr	0	-17	0	-469	0
Årsavgift kr per m ² kr	714	714	714	714	714
Fond för yttre underhåll	559	509	459	655	605

Om inget annat anges så är alla uppgifter i tkr.

Efterföljande resultat- och balansräkning visar Brf Bråvikens ekonomiska ställning.

Året resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balansresultat	810704	Kr
Årets resultat	<u>82040</u>	<u>Kr</u>
	892744	Kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	0	Kr
Överföring till yttre underhåll enligt budget	50 000	Kr
Balanserat resultat	<u>842744</u>	<u>Kr</u>
	892744	Kr

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	1 557 564	1 547 262
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-934 072	-872 323
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-58 512	-55 200
Avskrivningar	Not 3	-153 691	-153 066
Summa fastighetskostnader		<u>-1 146 275</u>	<u>-1 080 589</u>
Rörelseresultat		411 289	466 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 041	25 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-340 289	-329 976
Summa finansiella poster		<u>-329 248</u>	<u>-304 885</u>
Årets resultat		82 040	161 788

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning****2009-12-31****2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	10 337 262	10 484 811
Not 7	28 334	34 476
	<u>10 365 596</u>	<u>10 519 287</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 366 096 10 519 787**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 078	1 033
	405 208	354 037
Not 9	33	40
Not 10	<u>112 265</u>	<u>134 096</u>
	<u>518 584</u>	<u>489 206</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 12 323 3 500

Summa omsättningstillgångar

1 018 906 992 706**Summa tillgångar****11 385 003** **11 512 493**

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

2 648 082

2 648 082

Underhållsfond

558 719

508 719

3 206 801

3 156 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

810 704

698 915

Årets resultat

82 040

161 788

892 744

860 703

Summa eget kapital

4 099 545

4 017 504

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

6 944 976

7 121 136

Leverantörsskulder

105 767

173 181

Skatteskulder

4 879

3 315

Fond för inre underhåll

22 740

22 740

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

207 096

174 617

Summa skulder

7 285 458

7 494 989

Summa eget kapital och skulder**11 385 003****11 512 493****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

7 674 000

7 674 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

10 893 000

10 893 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Kassaflödesanalys	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	82 040	161 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 691	153 066
Kassaflöde från löpande verksamhet	235 731	314 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 793	-61 071
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-33 371	19 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	224 153	273 412
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-7 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-176 160	-254 118
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-176 160	-254 118
Årets kassaflöde	47 993	11 794
Likvida medel vid årets början	357 537	345 743
Likvida medel vid årets slut	405 530	357 537

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10% per år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 10 och 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 118 323 kr, en minskning med 11 040 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	32 500	32 500
Sociala kostnader	10 957	11 398
	<u>43 457</u>	<u>43 898</u>
Revisorer		
Föreningsvald	3 000	3 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>250</u>	<u>250</u>
Totalt	46 707	47 148

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 540 920	1 540 920
Hyrer	675	0
Övriga intäkter	15 969	6 359
Bruttoomsättning	1 557 564	1 547 279
 Hyresförluster	 0	 -17
	1 557 564	1 547 262

Not 2 Drift

Personalkostnader	46 707	47 148
Fastighetsskötsel och lokalvård	93 976	41 947
Reparationer	46 618	52 918
El	56 513	54 099
Uppvärmning	262 611	251 680
Vatten	43 831	43 678
Sophämtning	18 796	19 658
Fastighetsförsäkring	15 361	14 408
Kabel-TV	40 932	39 736
Övriga avgifter	0	1 000
Förvaltningsarvoden	149 750	139 712
Tomträttsavgäld	102 300	102 300
Övriga driftskostnader	56 677	64 039
	934 072	872 323

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	128 174	128 174
Om- och tillbyggnad	19 375	19 375
Inventarier	6 142	5 517
	153 691	153 066

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 457	7 607
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Specialinlåning	9 514	17 387
Övriga ränteintäkter	69	97
	11 041	25 091

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	340 289	329 976
	340 289	329 976

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 111 807	13 111 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 111 807	13 111 807
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 626 996	-2 479 447
Årets avskrivningar	-147 549	-147 549
Utgående avskrivningar	-2 774 545	-2 626 996
Bokfört värde	10 337 262	10 484 811
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 000 000	16 000 000
Mark	9 600 000	9 600 000
	25 600 000	25 600 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	62 021	54 521
Årets investeringar	0	7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 021	62 021
Ingående avskrivningar	-27 545	-22 028
Årets avskrivningar	-6 142	-5 517
Utgående avskrivningar	-33 687	-27 545
Bokfört värde	28 334	34 476
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andelar i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	33	40
	33	40

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	20 745	7 845
Kabel TV	10 233	10 233
Fastighetsförsäkring	15 467	15 361
Ekonomisk förvaltning	19 081	70 061
Administrativ förvaltning	21 023	0
Tomträttsavgäld	25 575	25 575
Upplupna intäkter	141	5 021
	112 265	134 096

Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	500 000	250 000
Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	250 000
	500 000	500 000

Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	323	3 500
	323	3 500

Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 648 082	0	508 719	698 915	161 788
Vinstdisp enl. stämmobeslut			50 000	111 788	-161 788
Årets resultat					82 040
Belopp vid årets slut	2 648 082	0	558 719	810 703	82 040

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	135331	5,67%	2013-06-01	1 623 500	51 000
Stadshypotek	32431543453	4,60%	2010-04-30	457 012	55 344
Stadshypotek	324315-53569	4,99%	2012-06-01	1 369 820	33 600
Stadshypotek	953392	4,21%	2011-06-01	3 494 644	36 216
				6 944 976	176 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 768 816

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 064 176

8

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	19 018	27 190
Förutbetalda hyror och avgifter	125 626	131 443
Fjärrvärme	33 484	0
El fastigheter	6 262	5 044
Revision	7 300	7 000
Övriga upplupna kostnader	15 406	3 940
	207 096	174 617

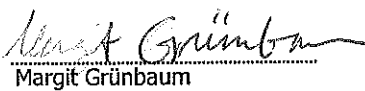
Stockholm, den

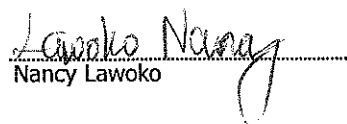

Anneli Orvnäs


Björn Larsson


Fredrik Aasa


Harald Perby


Margit Grünbaum


Nancy Lawoko

Vår revisionsberättelse har 2010-03-25 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kristina Jonsson

Av föreningen vald revisor


Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Organisationsnummer 716416-7764

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Bråviken nr 138 i Stockholm för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

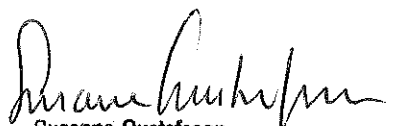
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

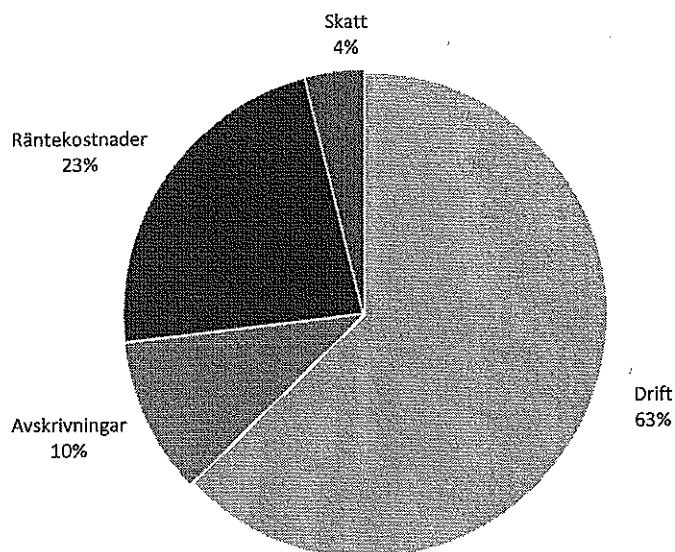
Stockholm den 2010-03-25


Kristina Johansson
Av föreningen vald revisor

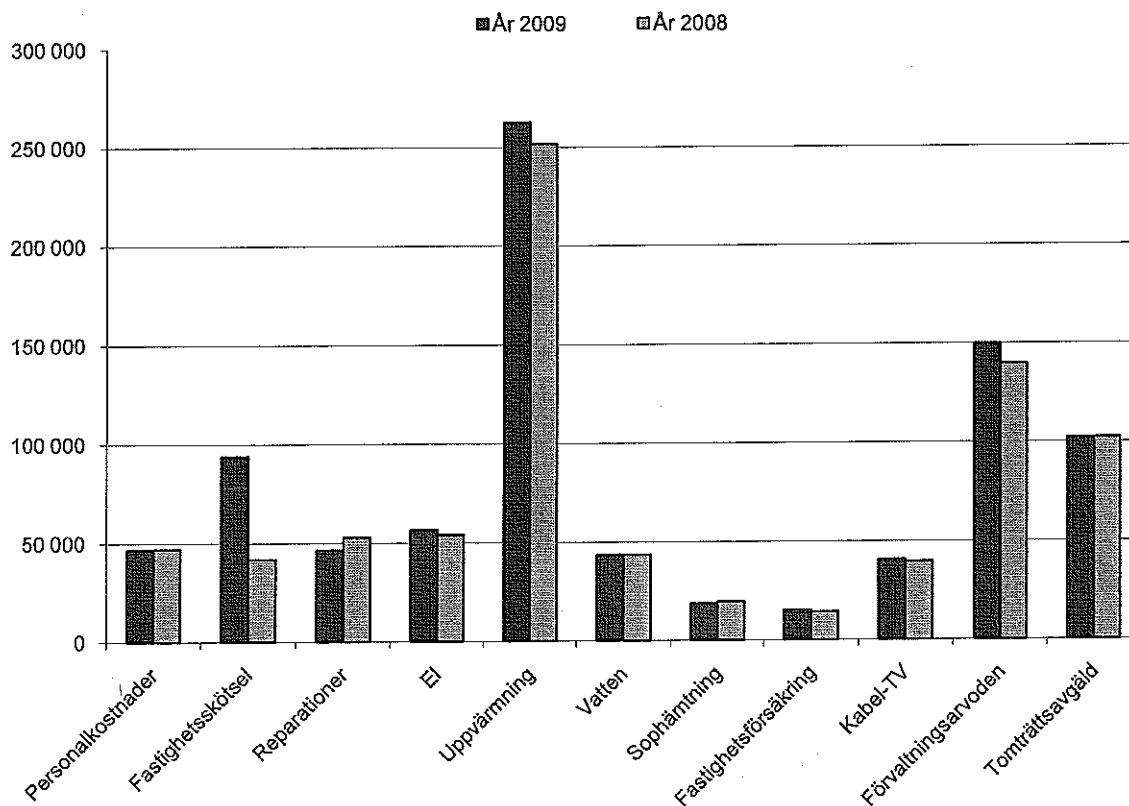

Susanne Gustafsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Bostadsrättsförening Bråviken nr 138 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Motion till årsstämma i HSB:s bostadsrättsförening Bråviken i Årsta

Datum: 2010-03-30

Motionär: Mikael Adler

läg.nr: 16

adress: Bråviksvägen 16

Motion

Informationsspridning

Jag föreslår att stämman beslutar att:

- Att styrelsen ser till att information sprids inom föreningen.
- Att information presenteras på ett enkelt och informativt sätt.
- Att om någon förändring sker skall styrelsen så fort som möjligt informera om vad som sker och varför något inte utförs.
- Att styrelsen ser till att hemsida och andra utskick innehåller uppdaterad information samt att uppdateringar sker så fort som möjligt.
- Att när så behövs, ser till att det blir ett informationsmöte.
- Styrelsen går ut med vad som skall upphandlas. Och vilken kravspec man har.
- Att medlemmarna får möjlighet att påverka underhållsplanen.

Motivering och bakgrund till förslaget:

Då styrelser genom tiderna inte på ett acceptabelt sätt lyckats få ut information om vad som skall ske i föreningen så att medlemmar är väl medvetna om kommande åtgärder i form av underhåll och reparationer, som skall ske eller håller på att ske. Tex har information om kodlås förekommit i Bråviksnytt att de skall börja monteras, fast det tydligen inte varit färdigupphandlat. Trots det stod det att de skulle börja installeras under 2008.

Vilka upphandlingar är på gång, och vilka offerter har man att ta ställning till?

Hur ser underhållsplanen ut?

Vad mer finns det som är på gång men inte upphandlats, men ändå skall utföras?

Vad mer finns det som borde kollas upp hur det blivit utfört? Tex balkongernas målning, bastun där dörren sitter snett lamppor felmonterats. Vad sker med dessa frågor?

Informationen om upphandlingar som står på tur, kanske kan underlättas genom föreningsmedlemmar har kontakter med företag som kan utför jobben eller informera styrelsen om saker som kan vara bra att tänka på. På så sätt kan styrelsen ta vara på

medlemmarnas kunskaper.

Frågorna hopar sig men styrelsen ger vaga svar i Bråviksnytt.

Vart tog det informationsmötet som skulle var under hösten, vägen?

Ny styrelsemedlem skulle väljas. Detta påpekades även på årsmötet att det var viktigt att vi inte lämnade mötet utan att den sista medlemmen valdes. Detta skulle enligt styrelserepresentanterna ske under hösten på extramötet.

Det borde vara en självklarhet att medlemmarna får information.

Namnteckning

.....

Styrelsens yttrande om Micael Adlers motion om informationsspridning

Hur mycket information som ska lämnas är en svår fråga. Några medlemmar vill ha mer information men flertalet av medlemmarna har begränsat intresse av den liksom begränsad tid. Det är även tveksamt att gå ut med för mycket och för detaljerad information särskilt om frågorna har rutinartad karaktär eller är tekniskt komplicerade.

Information sker idag bl.a. genom ett informationsbrev som ges ut när det är motiverat, via hemsidan och anslag i trappuppgångarna. Viss information brukar även ske i samband med städdagar m.m. Detta bemöter de fyra första yrkandena.

Informationsmöten kan genomföras när det är motiverat men det är samtidigt viktigt att antalet möten blir begränsat. Om mötena upplevs som för oviktiga kommer det att bli svårt att motivera flertalet av medlemmarna att komma. Detta bemöter det femte yrkandet.

De sjätte och sjunde yrkandena gäller beslutsformer inom föreningen. I det fallet anges ramarna av stadgarna. Att införa en omfattande förankringsprocess kan innebära att beslutsprocessen blir omständlig och oklar. Medlemmarna har oavsett detta möjlighet att framföra sina åsikter i olika frågor till styrelsen, som har att ta ställning till ifall det är något som bör beaktas eller inte.

Styrelsen bedömer dessutom att motionen är oprecis och svår att följa upp. Styrelsen avser istället att fortsätta informationen till medlemmarna på den nuvarande nivån och yrkar därför avslag på motionen i sin helhet.

Motion till årsstämma i HSB:s bostadsrättsförening Bråviken i Årsta

Datum: 2010-03-31

Motionär: Micael Adler

läg.nr: 13

adress: Bråviksvägen 16

Motion

Kodlås/porttelefon till portarna

Jag föreslår att stämman beslutar att:

1. Styrelsen förklarar vad som hänt eller inte hänt och svara på varför man inte genomfört beslutet från stämman år 2006.
2. Styrelsen ska så fort som möjligt få kodlåsen installerade. Enligt 2006 års stämmobeslut.
3. Och att man går ut med info om det blir nya förseningar där orsak anges på ett tydligt sätt.

Motivering och bakgrund till förslaget:

I en motion till 2006 års stämma föreslogs att det skall installeras kodlås.

Styrelsen angav i Bråviksnytt att kodlåsen redan var på gång och installation skulle ske under år 2008.

Stämman 2006 biföll motionen. Enligt protokollet.

Styrelsen har redan tidigare gått ut med att det skall installeras kodlås/porttelefoner. Detta annonserades i Bråviksnytt nr 1 från oktober 2007. Där följande skrivs:

"Snart installeras porttelefoner"

"Arbetet med att hitta en leverantör som kan installera porttelefoni med kortläsare till samtliga portar i föreningen är i full gång. Information om exakt vilken utformning hela konceptet kommer att ha med lås, nycklar/brickor, porttelefon etc återkommer vi med när det finns ett färdigt kontrakt. Målet är i alla fall att montering kommer att ske jan-apr 2008."

Stämman 2009

"Micael Adler har beträffande kodlås yrkat att:

1. Styrelsen förklarar vad som hänt och inte hänt och svarar på varför man inte informerat om förseningarna.

2. Styrelsen så fort som möjligt får kodlåsen installerade (enligt 2006 års stämmobeslut).

3. Och att man går ut med info om det blir nya förseningar.

Styrelsen svarade att den har begärt in offerter om kodlås. Det har varit svårt att bedöma systemen beträffande den tekniska funktionen. Kostnaden har varit orimligt hög (ca en kvarts miljon kronor), vilket hade krävt en avgiftshöjning. Styrelsen ska överlämna frågan till vår förvaltare att gå vidare med. När styrelsen erhåller underlaget kommer en föreningsstämma att fatta beslut i frågan. Jonas Nyström berättade att styrelsen fått ägna mycket tid åt andra uppgifter, bl.a. en vattenskada och OVK.

Motionären var nöjd men efterlyste mer information om utvecklingen. Årsmötet ansåg med detta att motionen var besvarad"

På mötet angavs att det skulle bli ett extra möte på hösten med info.

Fortfarande har inte kodlåsen kommit på plats och ingen ytterligare information har delgivits på ett tydligt sätt om vad som händer eller inte händer. Det enda som skett är att man i Bråviksnytt skrivit att det är trögt att få in offerter och att det kommer att kosta en kvarts miljon.

Det skulle betyda att ett kodlås kostar ca 35700:- per port. Vid förfrågan till låssmed så har priset ca 3-4000:- per port framkommit.

Viket system har styrelsen tittat på?

Vad har förvaltaren sagt? Styrelsen skulle lämna över frågan till denne. Har detta skett?

Att OVK och andra sysslor i styrelsen kan få ett stämmobeslut att ta så många år från 2006 låter otroligt.

Nu får styrelsen se till att informera om vad som inte hunnits med under det senaste året.

Vilka fler frågor tar så lång tid att genomföra? Som dessutom är beslutade på årsstämma.

Varför har man inte ett möte, (som utlovades under förra årsmötet) där man redovisar vilka system som man tittat på. Och redovisar vilka offerter som inkommit.

Det är dags att lägga korten på bordet och visa vad som skett.

Namnteckning

.....

Styrelsens yttrande om Micael Adlers motion om kodlås

Styrelsen har i uppdrag att installera kodlås vilket vi också arbetat med, men eftersom kodlås i sig inte ger speciellt högt skalskydd (de som vill ta sig in tar snabbt reda på koden) har vi undersökt ett antal olika mer avancerade alternativ (som nyckelbrickor etc) som ger bättre skydd. Det har dock visat sig vara lite för dyrt (upp till 250 000 kr som nämns i motionen) med tanke på det övriga investeringsbehovet som också finns i föreningen vilket gjort det inte försvarbart.

Styrelsen kommer därför att återgå till de ursprungliga intentionerna med enkla kodlås, men eftersom man ändå får budgetera för en minsta totalkostnad på minst 50 000 kr (knappsats, styrenhet, eventuell ny kabeldragning, eventuellt behov av utbyte av låsbleck, moms m.m.) så har vi skjutit upp det slutgiltiga beslutet tills vi vet när och hur vi kommer att genomföra grunddräneringen och vad den verkliga kostnaden för detta blir. Detta för att inte behöva öka upplåningen och därigenom avgifterna onödigt mycket.

Under innevarande år har fastställandet av dräneringens kostnad, omfattning och tidpunkt högsta prioritet vilket gör att kodlåsinstallationen har lägre prioritet, men förhoppningen är dock att påbörja upphandlingen av en installation av kodlås under året.

1. Styrelsen tycker sig ha uppfyllt denna punkt med ovanstående svar.
2. Styrelsen yrkar avslag. Styrelsens förslag är istället att kodlås installeras vid lämplig tidpunkt ur finansiell synpunkt och jämfört med andra underhållsbehov.
3. Styrelsen kommer att via det vanliga sättet informera när den tycker att det finns väsentliga skäl till det.