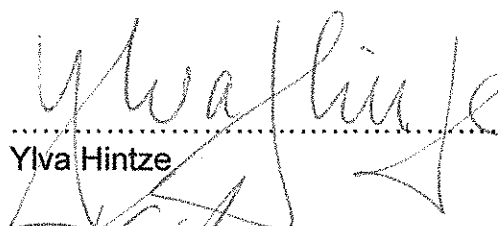


Plats: Biografen Forellen, Bollmora Torg

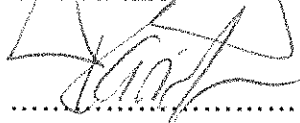
Paragrafer: 1 – 22

Mötesordförande



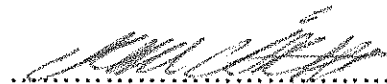
Ylva Hintze

Mötessekreterare



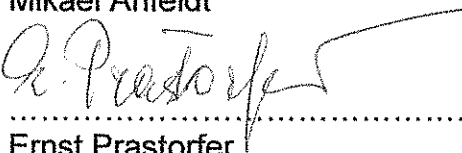
Karin Johansson

Justerare



Mikael Åhfeldt

Justerare



Ernst Prastorfer

Innan stämman öppnades presenterade Amie föreningens nuvarande trapphusvärdar.

De är:

Gun Nordahl Bollmoravägen 40, trapphusvärd för Bollmoravägen 36 – 40

Lena Åhfeldt Bollmoravägen 64, trapphusvärd för Bollmoravägen 54 – 58

Ilona Benkö Bollmoravägen 64, trapphusvärd för Bollmoravägen 60 – 64

Christina Melander Bollmoravägen 76, trapphusvärd för Bollmoravägen 72 – 76

Lasse Jansson Björkbacksvägen 13, trapphusvärd för Björkbacksvägen 9 – 17

Eva Attfors Björkbacksvägen 59, trapphusvärd för Björkbacksvägen 55 - 61

Kontakta gärna styrelsen om du är intresserad av att vara trapphusvärd.

§ 1 Stämmans öppnande

Brf Björkbackens styrelse presenterade sig och ordförande Amie Hemmen förklarade mötet öppnat.

§ 2 Val av ordförande vid stämman

Ylva Hintze valdes till ordförande.

§ 3 Anmälan av stämmordförandes val av protokollförare

Ordförande utsåg Karin Johansson till protokollförare.

§ 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

126 röstberättigade medlemmar varav 7 med fullmakt.

Stämman beslutade:

att godkänna röstlängden.

§ 5 Fastställande av dagordning

Punkterna 13 och 14 på dagordningen avser bäge arvoden. Ordförande föreslog att punkterna slås ihop.

Ordförande föreslog också att en punkt, övriga frågor, läggs till dagordningen.

Stämman beslutade:

att fastställa den föreslagna dagordningen med ändringarna ovan.

§ 6 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet

Till justerare och tillika rösträknare valde stämman Mikael Åhfeldt och Ernst Prastorfer.

§ 7 Fråga om kallelse behörigen skett

Stämman beslutade:

att kallelse behörigen skett.

§ 8 Styrelsens årsredovisning

Amie Hemmen presenterade förvaltningsberättelsen, sid 1 – 5. Under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten" togs bl.a. den gångna vintern upp som varit både kall och snörik vilket inneburit höga kostnader för föreningen avseende snöröjning, halkbekämpning och skador på växter.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Utredning gjorts avseende sprängskador på våra fastigheter i samband med bygget av trygghetsboendet. Föreningens krav på kostnadsersättningar kommer att tillställas Tyresö Bostäder och sprängentreprenören.

Frågan om arvoden tas upp under § 13-14.

De styrelseledamöter som valdes in på stämman i november fick tillgång till föreningens ekonomisystem hos SBC först i mars, se revisorernas berättelse för vidare information.

Föreningens ekonomiansvarige Åke Boström redogjorde för hur det står till med föreningens ekonomi, powerpointpresentation bifogas protokollet. Intäkterna har ökat med 3,7 % och driftskostnaderna med 2,1 %.

Styrelsen har tidigare gått ut med information om att månadsavgifterna inte skulle höjas under 2013. Tyvärr har det visat sig att för en trygg ekonomi och likviditet var det inte möjligt att stå fast vid det och avgifterna höjdes med 7,5 % per 130501.

En kalkyl avseende behovet att höja avgifterna p.g.a. stambytet kommer att presenteras. Eventuellt behövs en höjning på ca 12 % nästa år för räntekostnader.

Omdränering av hus med källare, inte krypgrund, planeras att genomföras 2015 - 2016. Finns i dagsläget inga pengar avsatta för detta, eventuellt kommer ytterligare lån behöva tas. Bo Rosberg poängterade att det är viktigt att arbetet utförs vid behov och att man nödvändigtvis inte ska göra alla husen vid samma tillfälle. Styrelsen planerar att göra så.

Upphandling av avtal avseende markskötsel pågår. Det nuvarande avtalet med HSB Mark löper ut 140430.

Kostnaden för konsultarvoden har stigit. Består bl.a. av kostnader för sprängskadebesiktningar 214', injustering värme 167'.

Kostnaderna för värme och vatten har stigit.

Föreningens kostnader för grovsopor fortsätter att stiga och detta enbart p.g.a. boendes nonchalans och slarv med vad som slängs och var det slängs. Styrelsen har nyligen fått brev från Sita som är kommunens entreprenör avseende hämtning av grovsopor. I brevet skriver Sita att de fortsättningsvis inte kommer plocka upp allt skräp som lämnas på golven i grovsoprummen. Detta kommer i förlängningen innebära att inga grovsopor alls kommer att hämtas.

§ 9

Revisorernas berättelse

Föreningens nya externa revisor Ingela Andersson från PriceWaterhouseCooper och föreningsrevisor Nils-Åke Bergman presenterade sig.

Revisorernas uppgift är dels att kontrollera föreningens räkenskaper dels kontrollera att styrelsen utfört de åtgärder de blivit ålagda av t.ex. stämman.

Ingela utsågs till revisor efter att räkenskapsåret var slut vilket är en av orsakerna till att revisionen blivit försenad.

Revisorerna funnit brister i styrelsens dokumentation avseende bl.a. upphandlingen av stambytet. Därmed kan de inte verifiera om styrelsens upphandling varit tillräcklig och ändamålsenlig. I styrelseprotokollen

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

saknas även uppföljning och beslut av föreningens ekonomi, finansiering och arbete med underhållsplan. Enligt revisorerna har en förbättring skett efter stämman i november.

På stämman i november 2012 togs beslut om ersättning om 200: -/tim utöver fast arvode och mötesarvode. Beslutet oklart, revisorerna kan inte bedöma om styrelsens erhållit ersättning utöver stämmans mandat. Utöver revisionsberättelsen kommer styrelsen få ett PM om vad revisorerna anser behöver förbättras avseende styrelsens dokumentation och uppföljning.

Tidigare styrelseledamot och ordförande Peter Bezeredi lämnade sitt uppdrag den 6 april 2013. Styrelsen har gjort en polisanmälan avseende kontantuttag och inköp av privat karaktär som belastats föreningen. Revisorerna tillstyrker att Amie Hemmen, Åke Boström, Hans Bergström, Christer Björklund och Karin Johansson beviljas ansvarsfrihet för perioden 121115 – 130430.

Revisorerna avstyrker att Peter Bezeredi, Åke Öhman, Bengt de Flon, Carl-Fredrik von Rothstein, Sture Carneholm och Britt Kjellander beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Revisorerna avstyrker att Marit Andersson och Lisbeth Agouridis beviljas ansvarsfrihet för perioden 120501 – 121115.

§ 10 Beslut om fastställande resultaträkning och balansräkning

Stämman beslutade

att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

§ 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Årets resultat uppgår till 389 857:-.

Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande av yttre fond – 2 883 876:-.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar – 3 963 000:-.

Summa balanserat resultat/ansamlad förlust – 6 457 019:-.

Styrelsen föreslår att av fond för yttre underhåll ianspråk tas 558 148:- och att i ny räkning överförs – 5 898 871:-

Stämman beslutade

att följa styrelsens förslag.

§ 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

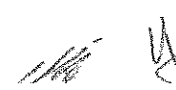
Ordförande föreslog sluten omröstning.

Se § 9 angående revisorernas förslag till beslut. Medlemmarna ombads rösta om vilka styrelseledamöter som inte ska beviljas ansvarsfrihet.

Omröstningen utföll med 98 röster på Peter Bezeredi, 81 röster på Marit Andersson, 78 röster på Lisbeth Agouridis, 77 röster på Åke Öhman, 73 röster på Bengt de Flon, 72 röster på Sture Carneholm, 71 röster på Carl-Fredrik von Rothstein, 69 röster på Britt Kjellander, 2 röster på hela styrelsen samt 8 blanka röster.

Stämman beslutade

att därmed inte ge ansvarsfrihet till Peter, Marit, Lisbeth, Åke Ö, Bengt, Sture, Carl-Fredrik och Britt för perioderna som anges i § 9.



§ 13 – 14 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa årsstämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter OCH beslut om extra ersättning för styrelseledamöter för arbete utöver styrelsearbete

Knut Löfström föreslog att det fasta arvodet höjs från 6 basbelopp till 8 eller 10. Annan medlem föreslog att arvodet ligger kvar på 6 basbelopp.

Stämman beslutade

att det fasta arvodet höjs till 8 basbelopp. Ersättning med 500:- per bevisat styrelsemöte till ledamöter och suppleanter samt ytterligare 500:- per styrelsemöte till sekreteraren kvarstår. Utöver detta utgår ersättning för faktisk förlorad arbetsförtjänst, ska styrkas med intyg från arbetsgivare.

Styrelsen har under perioden 121115 – 131023 arbetat med 4 projekt som anses ligga utanför ordinarie styrelsearbete. Dessa är stambytet, injustering värme, sprängskador och utredningen kring Peter Bezeredi. Styrelseledamöter har redovisat nedlagt tid för projekten till en sammanlagd kostnad av 105'.

Stämman beslutade

att berörda styrelseledamöter erhåller ersättning enligt ovan under förutsättning att detaljerade underlag lämnas in.

För perioden efter stämman kommer stambytet och utredningen kring Peter fortsätta kräva tid. Styrelsen önskar få mandat att ersätta styrelseledamöter med 200:- / tim för nedlagt arbete i dessa två projekt.

Stämman beslutade

att berörda styrelseledamöter erhåller ersättning enligt ovan under förutsättning att detaljerade underlag lämnas in.

Nuvarande ersättning till föreningsvald revisor uppgår till 1 basbelopp/år. Knut Löfström föreslog att ersättning sänks till ett halvt basbelopp, annan medlem till 1 basbelopp kvarstår.

Stämman beslutade

att ersättning till föreningsvald revisor ska utgå med 1 basbelopp/år.

§ 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Sittande valbredning består av Catharina Jansson, Mia Rybank och Mikael Åhfeldt.

Valberedningens förslag presenteras i början av årsberättelsen.

Sture Carneholms, Åke Öhmans och Carl-Fredrik von Rothsteins mandat går ut och de lämnar sina styrelseuppdrag. Bengt de Flon är vald t.o.m. 2014 men ställer sin plats till förfogande.

Till ordinarie styrelseledamöter föreslås:

Amie Hemmen, vald 2012-2014 föreslås förlängning t.o.m. 2015.

Christer Björklund vald 2012-2014 föreslås förlängning t.o.m. 2015.

Åke Boström vald 2012-2014 föreslås förlängning till 2015.

Dolfigar Mayeed föreslås som styrelseledamot 2013-2014, vald som suppleant 2012-2014.

Karin Johansson vald 2012-2013 föreslås förlängning tom 2014.
Hans Bergström vald 2012-2014.

Som ny ordinarie styrelseledamot föreslås Catharina Jansson för perioden 2013-2015.

Stämman beslutade
enligt valberednings förslag.

§ 16 **Val av revisor och suppleant**

Valberedningens förslag på revisorer för perioden 2013-2014:

Mikael Forsberg ordinarie.

Lena Åhfeldt suppleant.

Stämman beslutade
enligt valberednings förslag.

§ 17 **Val av valberedning**

Till ny valberedning för perioden 2013-2014 föreslås:

Mikael Åhfeldt sammankallande

Mia Rybank

Knut Löfström

Stämman beslutade
enligt valberednings förslag.

§ 18 **Erforderliga val av representation i HSB**

Stämman beslutade
att ge styrelsen i uppdrag att utse representanter.

§ 19 **Beslut i motion angående förslag till ny bilväg i området**

Motion inlämnad av Marku Ouvinen Björkbacksvägen 59 och Eva Attfors Björkbacksvägen 59 avseende ny infart samt parkeringssituationen inom Björkbacken.

För att korta inkörningssträckan till Björkbacksvägen 39 – 61 och minska antalet utfarter via Björkbacksvägen 9 där trafikintensiteten ökat sedan den nya infarten till centrum öppnades föreslår motionärerna att infarten öppnas vid/från garage/carport-ytan gaveln Björkbacksvägen 45.

Motionärerna tar också upp att bil som ställs utanför port och inte i parkeringsfickan omgående ska bötfällas. Det är av yttersta vikt att utryckningsfordon alltid har fri väg samt att även t.ex. färdtjänst kommer fram.

Styrelsen svarar att boende kommer påminnas om att, i de fall man måste köra in i området för i- och urlastning, alltid använda parkeringsficka där det finns. Styrelsen kommer också kontakta Europark och be dem besöka området oftare.

Vad gäller en ny infart är det förenat med stora kostnader även om sträckan är kort. Sträckan måste byggas för att kunna ta emot tung trafik, t.ex. sopbilen, vilken ställer höga på bärighet. Kurvradien bör ha en bredd av minst 3,5m.

Styrelsen anser att kostnaden inte står i proportion till nyttan eftersom endast ett fåtal adresser skulle få en lite kortare framkörningsträcka och föreslår att motionen avslås.

Stämman beslutade

enligt styrelsen förslag och avslå motionen.

§ 20 **Beslut om ändring i stadgar angående övergång från brutet räkenskapsår till helår (kalenderår)**

Beslut på två efter varandra följande stämmor krävs. Ett första beslut togs på extrastämman den 28 maj.

§ 8 och § 10 i föreningens stadgar berörs.

Stämman beslutade

att ändra stadgarna i enlighet med beslutet som togs på extrastämman den 28 maj.

§ 21 **Övriga frågor**

Knut Löfström och Lena Åhfeldt framförde råd och önskemål till styrelsen angående att omgående anlita en oberoende konsult med fackkunskaper att utreda underlag och avtal mellan brf Björkbacken och HSB Konsult avseende upphandlingen av stambytet. Skrivelse bifogas stämmoprotokollet.

Styrelsen tar till sig ovanstående och återkommer i frågan.

§ 22 **Stämmans avslutande**

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade stämman avslutad.

Vf
y

Ekonomi i vår brf

2012/13

Hur står det till, egentligen?

- Inga sparade pengar finns till stambytet
- Underhållsfonden är för liten i förhållande till underhållsplanen, förbrukad på sådant som inte ingick i en tidigare allt för kort planering
- Dessutom är det underskott i det egna kapitalet eftersom årsavgifterna inte har varit tillräckliga

➤ De som bott här länge har inte betalat för sig

Vad gör man åt det?

- Styrelsen har infört en mer korrekt underhållsplan med 20 års framförhållning
- Styrelsen har höjt avgifterna för att få balans
- Dessutom tillkommer höjningar med anledning av stambytet
- En noggrann kalkyl av ekonomin kommer att upprättas, styrelsen återkommer efter att stambytet är avklarat (räntor, amorteringar)

forts. Vad gör man åt det?

- Under tiden fram till vi har en slutkostnad för stambytet, behöver vi förmodligen låna mer pengar för att klara underhållsplanen, annars blir tillfälliga avgiftshöjningar nödvändiga
- Det största väntande arbetet är att förnya dräneringen av alla källarhus
- Reparationer, snö och kyla påverkar resultatet mycket

Hur har det senaste året varit?

- Intäkterna steg 720 tkr (3,7 %)
- Driftkostnaderna steg 490 tkr (2,6 %)

Kommentarer:

- Fastighetskötsel (entreprenad och beställd) samt snöröjn/sandning blandats felaktigt på kontona. Ökning tot. 460 tkr. Mycket arbete i trädgården och mycket vinterskötsel. Ny upphandling avtal trädgård pågår.
- Städning, extra beställd = 46 tkr tvätt carportar. 20 tkr storstäd soprum. 37 tkr felfört u-håll fastighet.
- Serviceavtal = felfört det mesta

forts. kommentarer kostnader

- Mindre reparationer och ingen OVK
- Högre värmekostnader
- Högre vattenkostnader
- Högre revisionsarvode
- Förenings- förvaltnings- och administrationskostnader lägre pga. att de är korrekta detta år
- Konsultarvoden: 214 tkr sprängskador, 167 tkr värmeinjustering, 152 tkr skötselplan mark, 31 tkr förvaltning fastighetslån

Balansräkning

- Övriga fordringar = 309 tkr osäkra (PB 2012/2013), 429 tkr skatt (finns också skatteskuld 407 tkr)
- Banktillgodohavandena 4,6 mkr använda för betalningar så lånebehovet minskar.

Övrig info

- Total fordran PB skall bedömas av rättsväsande. Trolig utgång ca. 600 tkr.
- Föreningen har försäkringskydd på hela beloppet. Självrisk 22 tkr. Fällande dom krävs.
- Vi har lämnat professionell utredning med bevis. Åklagare påbörjat arbete, inget åtal ännu.
- Höjning avgifter 1/1 2014 troligen minst 10 % för att klara räntekostnaderna på stambytet.

Förslag till årsstämman i Brf Björkbacken 2013-10-24

Eftersom vi nu har en situation där tidigare styrelsemedlemmar inte har beviljats ansvarsfrihet för en period när avtal skrevs med HSB Konsult angående stamreovering samt att den person i styrelsen som ansåg sig ha den ekonomiska kompetensen att bedöma att priset om 175 miljoner för stamreoveringen var rimligt numera är polisanmäld för ekonomisk oegentlighet föreslår vi, Knut Löfström och Lena Åhfeldt, följande.

Att årsstämman ger styrelsen i uppdrag att anlita en oberoende konsult, sakkunnig med både juridisk och byggnadsteknisk kompetens, för att granska alla underlag och avtal som upprättats mellan Brf Björkbacken och HSB Konsult för:

- 1. Att avgöra om HSB Konsults offertförfrågningar och upphandling med valda underentreprenörer skett på ett korrekt sätt varit förenligt med föreningsens intresse i första rum.*
- 2. Att avgöra om det avtalade priset för stamreoveringen är rimligt och för föreningen det mest fördelaktiga för de åtgärder som ska utföras.*
- 3. Att avgöra om de extrakostnader föreningen riskerar drabbas av under arbetet, vilka HSB Konsult inte inkluderat i avtalen, är rimliga att ligga utanför avtalet eller om de skulle ingått i totalpriset för stamreoveringen.*
- 4. Att utredningen startas omgående utan att pågående arbete med stamreoveringen ska avstanna och orsaka föreningen ytterligare merkostnader och medlemmarna ytterligare olägenheter.*
- 5. Att, om det av konsultens redovisning och bedömning framkommer att upphandling och prissättning av stamreoveringen inte kan anses rimlig och för föreningens bästa, styrelsen kontaktar HSB Konsult och begär en omförhandling av avtalet.*
- 6. Att priset för en oberoende konsult inte bör överstiga 100 tkr.*