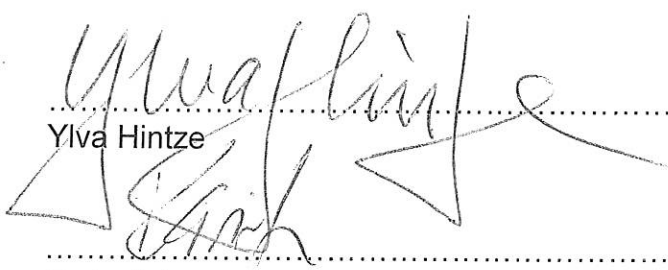


Plats: Kvarnhjulet, Nyforssalen

Paragrafer: 1 – 19

Mötesordförande


Ylva Hintze

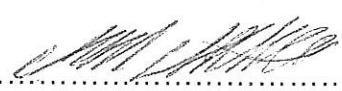
Mötessekreterare


Karin Johansson

Justerare


Nina Nilsson

Justerare


Mikael Åhfeldt

Föreningens ordförande Amie Hemmen höll en kort information om våra pågående projekt och vattenläckan Björkbacksvägen 83 - 87.

Stambytet håller tidplan, samtliga lägenheter ska vara åtgärdade i november 2015. Arbete pågår med att kartlägga avloppsledningar i mark och under våra hus för att ta reda på vilket skick de är i. Efter 50 år kan de ha förskjutits pga sättningar i marken, kan även behövas relining.

Föreningslokalen på Björkbacksvägen 77 har renoverats, alla boende kommer få en inbjudan att komma till lokalen och se vad som gjorts. Den kommer inte vara tillgänglig för boende att hyra förrän stambytet är klart i alla lägenheter, används som dagrum så länge stambytet pågår.

Installationen av portlås har genomförts och många boende framfört att de känns tryggare att bara behöriga kommer in i trapphuset.

Utredningen av tidigare ordförande gällande ev förskingring ligger fortfarande hos polis och åklagare. Föreningen kommer få ersättning via fastighetsförsäkringen förutsatt att den tidigare ordförande döms i domstol.

Vattenläckan har medfört skador av olika omfattning på sammanlagt 10 lägenheter, bl a samtliga lägenheter i 87:an. Vatten har läckt in från taket via det invändiga stupröret. Föreningen har ett mycket bra samarbete med försäkringsbolaget och arbetet med torkning och återställning pågår. Vi kommer inspektera samtliga tak för att ta reda på vilka åtgärder som kan behövas.

Lars Jansson, styrelseledamot, informerade om att förberedelserna med att stänga sopnedkassen pågår. Skiftet från sopnedkast i trapphusen till underjordiska behållare på tre olika platser i vårt område kommer troligen genomföras i juni. Behållarna kommer finnas vid gaveln Bollmoravägen 48, utanför tvättstugan vid Björkbacksvägen 63 samt vid Björkbacksvägen 9. Vid 63:an kommer troligen en handikappanpassad p-plats flyttas på och vid 9:an kommer troligen en av gästparkeringsplatserna behöva tas i anspråk.

Tommy Furugårdh från HSB Konsult, byggansvarig för stambytet, informerade om utredningen angående upphandlingen av stambytet som genomförts efter önskemål av tidigare stämma. Upphandlingen granskats av en sakkunnig konsult anlitad av styrelsen. Slutsatsen är att kostnaden för stambytet inte är orimligt hög. Diskussioner pågår om en goodwill-ersättning från HSB för de kostnader som utredningen medfört.

Innan stämman öppnades presenterade sig alla i den sittande styrelsen, revisorerna och valberedningen.

§ 1

Stämmans öppnande

Brf Björkbackens ordförande Amie Hemmen förklarade mötet öppnat.

§ 2

Val av stämмоordförande

Ylva Hintze valdes till ordförande.

§ 3

Anmälan av stämmordförandes val av protokollförare

Ordförande utsåg Karin Johansson till protokollförare.



§ 4

Fastställande av röstlängd

93 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

Stämman beslutade:

att godkänna röstlängden.

§ 5

Godkännande av dagordning

Boende framförde önskemål att stämman avslutas med en frågestund.

Man kom överens om att om tid finns besvaras frågor efter att stämman avslutats.

Stämman beslutade:

att godkänna den föreslagna dagordningen.

§ 6

Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Till justerare och tillika rösträknare valde stämman Mikael Åhfeldt Bollmoravägen 64 och Nina Nilsson Björkbacksvägen 77.

§ 7

Fråga om kallelse behörigen skett

Stämman beslutade:

att kallelse behörigen skett.

§ 8

Föredragning av styrelsens årsredovisning

Åke Boström redogjorde med powerpointpresentation för hur föreningens ekonomiska situation ser ut samt hur styrelsens planer för kommande år ser ut. Presentationen bifogas protokollet.

Åke poängterade att siffrorna för 2013 avser 8 månader, inte 12, eftersom föreningen ändrade bokföringsår från brutet till kalenderår.

Föreningens ekonomiska situation har stärkts och styrelsen arbetar aktivt med att bl.a. hålla koll på kostnaderna för att stärka föreningens ekonomi ytterligare.

Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att årets överskott används till avsättning till yttre fonden samt nedsättning av ansamlad förlust.

Kostnaderna för stambytet följer plan. Den låga räntan håller ned föreningens räntekostnader, föreningen betalar f.n. 1,17 % i ränta.

Styrelsens arbetar aktivt med underhållsplanen för att hålla koll på kostnaderna och för att kunna planera framåt.

Alla avtal är genomgångna och om möjligt omförhandlade.

Uppmärksammades att ett namn i valbredningen är fel. Nina Nilsson har ersatt Mia Rybank.

§ 9

Föredragning av revisorernas berättelse

Föreningens externa revisor Ingela Andersson från

PriceWaterhouseCooper och föreningsrevisor Mikael Forsberg 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 och Mikael redogjorde för sitt samarbete. De har bl.a. tittat på vad som händer kring stambytet, att lyftplanen följs och att dokumentationen kring stambytet är utförd på ett bra sätt. Kostnaderna utöver

upphandlingen uppgår till ca 6 % vilket är en förhållandevis låg procentsats.

De följer även arbetet och utfallet kring underhållsplanen.

Revisorerna tillstyrker att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

§ 10 **Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning**

Stämman beslutade

att fastställa resultaträkningen och balansräkningen.

§ 11 **Beslut om resultatdisposition**

Årets resultat uppgår till 5 205 124:-.

Ansamlad förlust – 5 661 253:-.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -2 900 000:-.

Summa ansamlad förlust – 3 356 129: -.

Styrelsen föreslår att av fond för yttre underhåll ianspråkta 952 067:- och att i ny räkning överförs – 2 404 062:-.

Se även sid 7 i årsredovisningen.

Stämman beslutade

enligt styrelsens förslag.

§ 12 **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutade

att i enlighet med revisorernas tillstyrkande ge ansvarsfrihet till styrelsens ledamöter.

§ 13 **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter**
Ersättning till styrelsen:

Styrelsens nuvarande ersättning uppgår till 8 basbelopp som styrelsen fördelar mellan sig samt 500: -/styrelseledamot/bevinstat styrelsemöte.

Sekreteraren erhåller ytterligare 500: -/styrelsemöte och stämma för kallelse och protokoll. Arbeta med stambyte, sprängskador och utredningen kring förre ordförandes ev förskingring har ersatts med 200:- /tim, anses ligga utanför ordinarie styrelsearbete. Dessutom utgår ersättning för faktisk förlorad arbetsförtjänst.

Knut Löfström redogjorde för valberedningens förslag:

8 basbelopp kvarstår.

Arvode för bevinstat styrelsemöte höjs till 750: -/ledamot/styrelsemöte.

Sekreteraren ersätts med ytterligare 750: -/styrelsemöte och stämma för protokoll och kallelse.

Ersättningen om 200: -/tim gäller fortsättningsvis för arbete med stambytet.

Ersättning för faktisk förlorad arbetsförtjänst kvarstår.

Inga ytterligare förslag lämnades.

Handwritten signature and initials

Stämman beslutade

enligt valberedningens förslag. Beslutet gäller t.o.m. nästa stämma.

Ersättning till valberedningen:

Framfördes förslag att ersätta valberedningen med 750: -/ledamot/möte.

Stämman beslutade

att ersättning ska utgå med 750: -/ledamot/möte.

Ersättning revisor:

Nuvarande ersättning till föreningsvald revisor uppgår till 1 basbelopp/år.

Valberedningen föreslog att ersättning sänks till 20 000: -/år. Efter diskussioner med föreningsrevisorn lades ett förslag om ersättning på 0,5 basbelopp.

Stämman beslutade

att ersättning ska utgå med 0,5 basbelopp/år.

§ 14

Val av styrelseledamöter

Sittande valberedning består av Mikael Åhfeldt, Nina Nilsson och Knut Löfström.

Mikael Åhfeldt redogjorde för valberedningens arbete och hur svårt det är att få boende att engagera sig i föreningen. Förra årets tydliga budskap från valberedningen om att alla aktivt behöver hjälpa till har tyvärr inte hörtsammats.

Lågt räknat bor det 500 vuxna i Björkbacken, borde finnas fler som inser vikten av att engagera sig i sitt boende. Mikael poängterade att alla i Björkbacken valt att köpa en bostadsrätt och att man därmed valt en boendeform som kräver engagemang. Vi alla äger föreningen tillsammans.

Valberedningens förslag bifogas protokollet.

Karin Johansson och Christer Björklund har flyttat från Björkbacken.

Mandatperioden för Åke Boström och Amie Hemmen löper ut.

Till ordinarie styrelseledamöter föreslås:

Amie Hemmen omval 2 år, t.o.m. 2017.

Åke Boström omval 2 år, t.o.m. 2017.

Ola Olsson nyval 2 år, t.o.m. 2017.

Hans Bergström, Helene Prastorfer, Michael Järpenge och Lars Jansson är valda t.o.m. nästa års stämma.

Stämman beslutade

enligt valberednings förslag.

§ 15

Val av revisorer och revisorssuppleanter

Valberedningens förslag på revisorer för perioden 2015-2016:

Mikael Forsberg ordinarie.

Lena Åhfeldt suppleant.

Stämman beslutade

enligt valberednings förslag.

§ 16

Val av valberedning

Nuvarande valberedning lämnar uppdraget.

Eva Attfors och Bodil Skoog Andersson anmälde intresse, Ola Olsson föreslog sin fru Barbro.

Till ny valberedning för perioden 2015-2016 föreslås:

Eva Attfors, Björkbacksvägen 59

Bodil Skoog Andersson, Björkbacksvägen 71

Barbro Olsson, Björkbacksvägen 43

Stämman beslutade

enligt ovanstående förslag.

§ 17

Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

Stämman beslutade

att ge styrelsen i uppdrag att utse representanter.

§ 18

Övriga i kallelsen anmälda ärenden. Information om ändring i "Så här gör vi i Björkbacken", motioner och förslag till stadgeändring

Amie redogjorde för ändringarna i "Så här gör vi i Björkbacken", ändringarna delades även ut med årsredovisningen. Inga synpunkter framfördes. Foldern kommer tryckas upp och delas ut till samtliga lägenheter. Den kommer även att ligga på hemsidan.

Förslag till nya stadgar, HSB:s normalstadgar, har delats ut. Tillsammans med nya stadgarna bifogades en kortare presentation av vad som ändras gentemot våra nuvarande stadgar. Ylva informerade om vad som krävs för att en stadgeändring ska vara giltig.

Bo Rosberg föreslog att behålla formuleringen avseende underhåll av el i lägenheterna i nuvarande § 25 (§ 31-32 i de nya stadgarna). Formulering han vill ha kvar är att "boende enbart ska ansvara för utanpåliggande elledningar, strömbrytare, uttag och fasta armaturer". Flera argument för och emot framfördes.

Ann-Christin Bjurhem föreslog att bordlägga frågan i avvaktan på att frågan utreds ytterligare.

Stämman beslutade

att bordlägga frågan om stadgeändring.

Motioner:

Lena Åhfeldt lämnat in motion angående tillträde dagtid till samtliga trapphus för alla boende i Björkbacken.

Ylva informerade om att ev ändringar angående tillträde till trapphusen är ett beslut för styrelsen att ta. Stämmans önskan var att tillträde till trapphusen lämnas oförändrat.

Motion och styrelsens svar bifogas protokollet.

Motionen anses därmed besvarad.

Handwritten signature and initials.

Anderas Österberg lämnat in motion om rökförbud på balkonger.
Det finns ingen juridisk möjlighet att förbjuda rökning på balkonger och uteplatser. I "Så gör vi i Björkbacken" uppmanas rökare ta hänsyn till sina grannar.

Motion och styrelsens svar bifogas protokollet.

Motionen anses därmed besvarad.

Andreas Österberg lämnat in motion om att införa parkeringstillstånd för de bilar som hyr parkering utomhus.

Ylva informerade om att ev ändringar av administrationen kring p-platser är ett beslut för styrelsen att ta.

Motion och styrelsens svar bifogas protokollet.

Motionen anses därmed besvarad.

Bo Rosberg lämnat in motion angående uppsägning av lokalhyresgäst på Björkbacksvägen 9.

Ylva förtydligade styrelsens svar med att ev uppsägning är ett beslut som styrelsen ska ta, inte stämman, eftersom en felaktig uppsägning kan medföra att föreningen blir skadeståndsskyldig. Boende uppmanas dokumentera störningar samt datum och klockslag när de inträffar. Styrelsen kommer samla in dokumentationen och fortsätta dialogen med boende och lokalhyresgäst.

Bo ansåg inte att svaret var tillfredställande.

Motion och styrelsens svar bifogas protokollet.

Motionen anses därmed besvarad.

§ 19

Stämmans avslutande

Ordförande tackade för visat intresse och förklarade stämman avslutad.
Inga önskemål en frågestund framfördes.

Nin
14

Tyresö 2015-01-08

Motion till Årsstämman angående portlåsen

Eftersom det nya systemet med portlåsen har en mycket begränsande funktion för spontanbesök oss grannar emellan föreslår jag att man programmerar om brickorna att under dagtid (exempelvis 07.00 –.00) fungera till alla portar i område.

Det innebär att vi boende under dagtid kan använda vår egen bricka att öppna porten hos någon av våra bekanta eller grannar i området utan att behöva trassla med telefonsamtal från porten samtidigt som det fortfarande hindrar folk utanför området, som inte har tillgång till bricka, att ta sig in i portarna.

Med vänliga hälsningar

Lena Åhfeldt
Bollmoravägen 64, nb
135 40 Tyresö

Styrelsens svar på motionen:

Ett av skälen till införandet av portlås, var att öka säkerheten för alla boende i området, inte minst med tanke på de inbrott som skett i området under senare år. Efter inventering av de portlångssystem som finns på marknaden, fann styrelsen att detta med telefonuppringning var det system som motsvarar högsta tänkbara säkerhet. Portlåsen har nu varit i bruk under några månader och hittills har det enbart kommit kommentarer av positiv art. Styrelsen har förståelse för att det i enstaka fall kan uppstå någon olägenhet, men anser att fördelarna med systemet vida överväger nackdelarna.

Styrelsen föreslår därför stämman
- att avslå motionen

Till Styrelsen BRF Björkbacken
Årsstämman 2015

Motion angående rökförbud på balkongerna:

I och med minskningen av rökning i samhället i stort, går det också att dra slutsatsen att antalet rökande individer också har minskat även i bostadsrättsföreningen. Den mindre andelen rökande individer bör knappast få styra användningen av balkonger för den större massan. I dagsläget finns ingen reglering kring rökning på balkongerna. Tobaksrökning påverkar möjligheten att nyttja balkongen för avslappning, torkning av kläder samt möjligheten att vädra m.m. Det är dessutom inte helt ovanligt att rök läcker in i grannars lägenhet genom ventilationen ovanför fönstren och därmed försämrar boendemiljön.

Jag yrkar därför på ett generellt rökförbud på samtliga balkonger i föreningen.

Vidare föreslås:

Att underlätta för de personer som gärna njuter av en cigarett så kan exempelvis askkoppar sättas upp i anslutning till soptunnorna på gårdarna.

/Andreas Österberg
Lgh 305, Bollmoravägen 46

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen instämmer med motionären att rökning kan vara ett problem för icke rökare. Det finns dock inte något juridiskt underlag för att förbjuda rökning på balkonger. Vi hänvisar därför i stället till våra trivsel-/ordningsregler, där det framgår att hänsyn ska tas till att tobaksrökning på balkonger och uteplatser kan vara störande för grannarna.

Styrelsen förslår stämman
- att avslå motionen

Motionären har också yrkat att askkoppar ska sättas upp i anslutning till soptunnor på gårdarna. Styrelsen föreslår därför årsstämman
- att ge styrelsen i uppdrag att sätta upp askkoppar på lämpliga platser.

Till Styrelsen BRF Björkbacken
Årsstämman 2015

Motion rörande parkeringstillstånd:

Det går att misstänka att parkeringsplatserna utomhus i BRF Björkbacken tidvis nyttjas olovligt från fordon som inte erlägger avgift. Detta blir således ett inkomstbortfall för föreningen likväl att våra parkeringplatser fungerar som avställningsyta för olovligt parkerade fordon.

Jag yrkar därför på att parkeringstillstånd införs för de bilar som hyr de förhyrda parkeringarna utomhus.

Vidare föreslås:

Att tillstånden bör utfärdas i samband med att hyresavtal avseende parkeringsplats upprättas med förvaltaren. Vidare bör bestämmelsen om tillstånden kommuniceras med bolaget som sköter parkeringsövervakning så dessa även kan övervaka samtliga förhyrda uteplatser.

/Andreas Österberg
Lgh 305, Bollmoravägen 46

Styrelsens svar på motionen:

Styrelsen håller med motionären om vikten av att få in intäkter för parkeringsplatserna. I dagsläget har vi dock väldigt få platser som är lediga. Däremot kan det vara så att en boende som hyr parkeringsplats också har ett garage, vilket gör att parkeringsplatsen inte utnyttjas särskilt ofta och då förefaller att stå outhyrd.

Ett system med parkeringstillstånd medför ökat administrativt arbete, vilket föreningen får betala för. Flera tillstånd för samma plats kan också behöva utfärdas om en boende vill låna ut sin parkeringsplats till någon som kommer på tillfälligt besök. Att kontinuerligt förse parkeringsbolaget med uppdaterade listor över vilka som hyr platserna innebär även det en ökad administration.

Sammantaget anser styrelsen att den extra administrationen av parkeringstillstånd och listor till parkeringsbolaget som förslaget medför, inte gagnar föreningen på ett sätt som står i proportion till insatsen.

Styrelsen föreslår därför stämman
- att avslå motionen.

MOTION TILL ÅRSSTÄMMAN.
2015-02-27,

UPPSÄGNING AV LOKALHYRESGÄST BJÖRK-
BACKSVÄGEN 9, KV.

HÄRMED KRÄVER JAG M FL ATT BYGGFIR-
MAN "O8" SÄGS VRF TILL NÄRMASTE LAGA
FÄRDAG:

LOKALEN ANVÄNDS AV FLEKA BYGGFIRMOR,
UNDER- OCH SIDOENTREPRENÖRER VILKET
FÖR MED SIG MÅNGA OLAGENHETER FÖR
OSS BOSTADSKÄTTNINGSBÄRARE.

DE BEKÄNDA ÄR STORRÖKARE OCH VÅRT
TRAPPHUS STINKER DAGIGEN AV KRAFTIG
RÖKDÖFT!

VIDARE BEGÅS LAGBROTT (NEDSKRÄN-
NING MED MÄNGDER AV FIMPAR) OCH
TROTTSANDE AV FÖRBENINGENS REGLER
(FELAKTIGA BILUPPSTÄLLNINGAR PÅ
KÖRBANOR OCH HANDIKAPPKÖT, LÖJ-
SPRINGANDE HUNDAR, LAGNING AV PYGG-
SOPOR VID KÄLCARVÄGG OCH PÅ SLÄP,
DET HANDLAR OM 4-8 UCKA SKÄR OCH
PÅ VÅRE DAG.

EVÄNDET FORTGÅR TROTTS VRFKÄRDE
OCH MENINGSLÖSA TILLSÄGEBREK FRÅN
STYRELSEN. P. ÖVERVAKNINGEN
FUNGERAR DÄLIGT ELLER INTE ALLS.

SAMTLIGA I VÅRT TRAPPHUS TYCKER
SOM JAG OCH MÅNGA NÄRBOBARE HAR
VIDMÄRT VÅR VRFKÖTNING OM ATT
BYGGFIRMOR MÅSTE BORT.
VIRKSAMHETEN PÅSSER E I ETT BOSTADS
OMRÅDE. MVH Bo Perley

Svar

Motion angående uppsägning av hyresgäst

För att komma till rätta med de problem som motionären påpekat, har styrelsen vidtagit olika typer av åtgärder. Förutom samtal med hyresgästen, har vi också anlitat en oberoende konsult – HSB:s boendesociala grupp. Konsulten träffade berörda parter och avslutade sitt arbete i mitten av februari 2015.

Vi kan konstatera att problemen avtagit märkbart och avser därför inte att vidta ytterligare åtgärder för närvarande.

Med detta anser styrelsen motionen besvarad.