

PROTOKOLL, Ordinarie årsstämma 2016

Tidpunkt:	2017-01-16, kl. 19:00
Plats:	PRO-lokalen, Varagårdsskolan i Bjuv
Närvarande styrelseledamöter:	Anders Magnusson Mona Jakobsson Jack-Benny Persson Malin Artéus (suppleant) Christina Sandberg (suppleant)
Frånvarande styrelseledamöter:	Agne Baranuskaite (suppelant)

§1 Föreningsstämmans öppnande

Anders Magnusson hälsar alla välkomna och förklarar stämman öppnad kl. 19:00.

§2 Val av stämмоordförande

Den sittande styrelsen presenterar sitt förslag att låta Matz Svensson vara stämмоordförande på kvällens årsstämma. Anders Magnusson frågar stämman om det finns några andra förslag. En medlem svarar då att hon vill ha den sittande ordföranden, Anders Magnusson, som stämмоordförande. Anders Magnusson frågar stämman om vi kan välja Anders Magnusson som stämмоordförande. En medlem svarar ja. På frågan om stämman kan välja Matz Svensson svarar resterande av stämman ja.

Matz Svensson väljs till kvällens stämмоordförande.

Matz presenterar kort sig själv och berättar lite om föreningen Bjuvshus Nr. 2. Han berättar att föreningen är att jämföra med ett fastighetsbolag som är helt fristående. Ägarna är medlemmarna i föreningen, inga andra externa personer bestämmer över oss. Styrelsen i föreningen är företagets ledning och ska se till att underhålla fastigheterna m.m.

§3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Matz Svensson utser Jack-Benny Persson till stämmans protokollförare.

§4 Godkännande av röstlängd

Det finns ikväll 15 st röstberättigade medlemmar närvarande varav en av dessa är en fullmakt. Avprickningslista bifogas protokollet som Bilaga 1.

§5 Godkännande av dagordning

Matz Svensson ställer frågan om stämman kan godkänna dagordningen. På detta svarar stämman enhälligt ja.

§6 Val av två personer jämte stämмоordföranden justera protokollet

Förslag från stämman att utse Malin Artéus och Christina Sandberg till justerare. På frågan om stämman kan välja dessa två svarar stämman enhälligt ja.

§7 Val av minst två rösträknare

Förslag från stämman att välja Malin Artéus och Christina Sandberg även till rösträknare. På frågan om stämman kan välja dessa två svarar stämman enhälligt ja.

§8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Matz förklarar att kallelsen ska ha skickats ut tidigast fyra veckor men senast två veckor innan stämman. På frågan om kallelsen har skett i behörig ordning svarar stämman enhälligt ja.

§9 Genomgång av styrelsens årsredovisning

Matz berättar kort om de viktigaste delarna i årsredovisningen. Han börjar med att berätta att

föreningen bildades 1962 och har 162 lägenheter med nästan 10.000 kvm lägenhetsyta. Föreningen har tecknat en tilläggsförsäkring för sina medlemmar så att dessa endast själva behöver ha en vanlig hemförsäkring. Om något går sönder, t.ex. en spis, anmäls detta till förvaltaren så kan man få en ersättning utbetald.

Vidare går Matz igenom de väsentliga händelser som skett under året. Bland annat har husen besiktigats och underhållsplanen uppdaterats. Ett fönsterbyte har också utförts under året. Det största kommande underhållet som väntar föreningen är ett stambyte runt år 2021.

Vad gäller ekonomin gick föreningen med 1.4 miljoner i vinst. Intäkterna har ökat lite under året. Likaså har driftskostnaderna ökat med ca 300.000 kr. Det är främst fastighetsservicen som ökat i denna post. Detta beror främst på poster som t.ex. snöjour och städ m.m. Avskrivningarna har också ökat vilket beror på fönsterbytet. Räntekostnaderna har ökat med ca 4.000 kr p.g.a. nya lån i samband med fönsterbytet. Föreningen har likvida medel för 2.8 miljoner kr. Årsavgifterna höjdes för några veckor sedan med 3%.

Vidare berättar Matz om styrelsen som suttit under året, som består utav Anders Magnusson, Mona Jakobsson, Jack-Benny Persson. Som revisor har föreningen använt sig av företag BoRevision. I valberedningen har Ingrid Thorzen suttit ensam.

Matz går också igenom de viktigaste nyckeltalen för föreningen. Efter avsättning för underhåll gick föreningen med vinst med 1.4 miljoner kr. Föreningen har en soliditet på 66%, vilket är väldigt högt! Årsavgiften är 774 kr per kvm, vilket följer snittet för föreningar som HSB har hand om. Lånen ligger på 469 kr per kvm, vilket är väldigt lågt. Matz berömmar föreningen och påpekar att vi har en mycket stark ekonomi. Överlåtelsevärdet ligger på ca 4.912 kr per kvm, vilket är en ökning med 1.300 kr per kvm. Lägenheternas värde har alltså ökat med 36% under ett år, vilket är en otrolig ökning. Matz påpekar att så mycket har inga andra föreningars lägenheter ökat som HSB har hand om. Om man räknar med att föreningen har 162 lägenheter så det sammanlagda värdet ökat med 12.5 miljoner kr under ett år.

Matz går vidare och berättar om resultaträkningen. Föreningen fick in 7.5 miljoner kr under året. Av dessa är 7.3 miljoner årsavgifter. 161.000 kr är hyror och parkeringsplatser. 600 kr i övriga intäkter. På kostnadssidan har vattnet ökat med ca 80.000 kr. Renhållningen har ökat med 26.000 kr, vilket det förhoppningsvis ska bli ändring på nu med de nya sophusen. Fastighetsservicen har ökat med 125.000 kr. Övriga externa kostnader har ökat med 49.000 kr. Arvoden har enligt räkenskaperna ökat med 54.000 kr, men i verkligheten har arvoden inte alls ökat. Detta är bara en bokföringsteknisk del, arvoden ligger på samma nivå som alltid. Avskrivningarna har ökat med 196.000 kr p.g.a. fönsterbytet. Sammanlagt har kostnaderna kommit upp i 5.7 miljoner kr. Det blir ett överskott på ca 1.8 miljoner kr. Sen har vi haft räntekostnader på ca 52.000 kr, vilket ger ett resultat på 1.7 miljoner kr. Efter avsättning till fond för yttre underhåll återstår ca 1.35 miljoner kr.

Vidare berättar Matz om balansräkningen, vilket visar hur mycket ekonomiskt värde vi har. Matz påpekar att detta är det bokförda värdet, det riktiga värdet är oftast mycket högre. Vi har ett totalt värde på 17 miljoner kr. Fritt eget kapital på 6 miljoner kr. Det egna kapitalet är 11.2 miljoner kr. Föreningen har banklån på 4.5 miljoner kr, vilket är mycket lågt. Matz menar på att detta är inte mycket mer än vanlig nybyggd villa. Och summerar man summorna har vi summa eget kapital och skulder på 17 miljoner kr.

Matz ställer frågan till stämman om vi kan godkänna och lägga årsredovisningen till handlingarna. På frågan svarar stämman enhälligt ja.

§10 Genomgång av revisorernas berättelse

Matz berättar att årsredovisningen följer gällande lag och att revisorerna tillstyrker att allt är i sin ordning och föreslår att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet. Matz Svensson ställer frågan till stämman om stämman kan godkänna och lägga revisorernas berättelse till handlingarna. På detta svarar stämman enhälligt ja.

§11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Matz frågar stämman om den kan godkänna och fastställa resultat- och balansräkningen. På detta svarar stämman enhälligt ja.

§12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Matz frågar stämman om den kan godkänna och tillstyrka förslaget med ett nytt balanserat resultat om 6.026.706,61 kr. På detta svara stämman enhälligt ja.

§13 Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter

Matz frågar stämman om den ger ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter. På detta svarar stämman enhälligt ja.

§14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

Matz berättar om hur arvodena har fördelats föregående år med 100.000 kr + sociala avgifter till styrelsens förfogande. Revisorn tar betalt per faktura. Valberedningen får 5.000 kr per år. Förslaget är att låta detta vara oförändrat.

Matz frågar stämman om den kan godkänna dessa arvoden. På frågan svarar stämman enhälligt ja.

§15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Matz berättar att man under året haft tre ledamöter och tre suppleanter och frågar om stämman har några andra förslag. Inga andra förslag framkommer och Matz frågar stämman om föreningen kan fortsätta med tre ledamöter och tre suppleanter. På frågan svarar stämman enhälligt ja.

§16 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Ordförande föregående period var Anders Magnusson. Valberedningens förslag är omval för Anders Magnusson. Matz ställer frågan om Anders Magnusson kan väljas om på två år. På frågan svarar stämman enhälligt ja.

Ledamoten Mona Jakobsson står i tur att avgå. Matz Svensson ställer frågan till stämman om Mona kan väljas om på två år. På detta svarar stämman enhälligt ja.

Suppleanterna Christina Sandberg, Malin Artéus och Agne Baranuskaite är alla valda på ett år och är därför i tur att avgå. Förslag från valberedningen på nya suppleanter är Christina Sandberg, Malin Artéus och Johanna Sundberg. Matz ställer frågan till stämman om Christina Sandberg, Malin Artéus och Johanna Sundberg kan väljas till suppleanter på ett år. På frågan svarar stämman enhälligt ja.

§17 Beslut om antal revisorer och suppleant

Förslaget är en revisor och en suppleant. Matz frågar stämman om stämman kan godkänna detta förslag. Stämman svarar enhälligt ja.

§18 Val av revisor/er och suppleant

Förslaget är Camilla Backlund och Afrodita Christea från BoRevision AB. Matz frågar stämman om den kan godkänna dessa personer och stämman svarar enhälligt ja.

§19 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Förslaget är att fortsätta med en ledamot. Matz frågar stämman om den kan godkänna detta förslag, vilket stämman svarar enhälligt ja på.

§20 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

Förslaget är Ingrid Thorzen. Inga andra förslag framkommer. Matz frågar stämman om den kan godkänna detta förslag. Stämman svarar enhälligt ja på detta.

§21 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

A) Förslag till revidering av föreningens stadgar, beslut ett av två

Matz förklarar att stadgarna måste ändras för att följa den lagändring som trätt i kraft. Normalt sett så gäller lagen över stadgarna, men nu har man tagit ett steg längre och skrivit in att alla stadgarna måste ändras. Sista datumet för att ändra sina stadgar för att följa lagen är 2018-06-30. Matz förklarar också att när man ändrar stadgarna måste man ha två påföljande stämmor där beslut fattas på båda stämmorna, såvida inte alla 162 lägenhetsinnehavare kan komma på en och samma stämma, vilket är mycket osannolikt. På den första stämman krävs endast enkel majoritet, men på den andra stämman krävs att 2/3 röstar ja.

Det är 6 punkter i stadgarna som måste ändras i stadgarna. Dessa är:

§12 Räkenskapsår och årsredovisning. Styrelsen måste lämna sin årsredovisning senast sex veckor före ordinarie stämma.

§13 Föreningsstämman. Stämman får besluta att den som inte är medlem i föreningen ska ha rätt att medverka vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra funktionärer har dock alltid rätt att medverka.

§15 Kallelse till föreningsstämma. Kallelsen får utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor innan föreningsstämma. Kallelse får också ske elektroniskt. Dock regleras förutsättningar för att få skicka kallelsen elektroniskt i lag.

§16 Dagordning. Ny punkt tillkommer på dagordningen, punkt fem, fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.

§24 Revisorer. Revisorerna ska lämna ifrån sig revisionsberättelsen senast tre veckor före stämman. Dessutom ska revisionsberättelsen hållas tillgänglig minst två veckor före stämman för medlemmarna.

§44 Vissa meddelanden. Föreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att förmedla skriftlig information till medlemmarna där lagen kräver information i skrift. Dock begränsas denna rätten enligt gällande lag.

Den exakta texten som ändras finns i kallelsen till stämman och bifogas protokollet som Bilaga 2. Matz frågar stämman om den kan godkänna styrelsens förslag till ändringar av stadgarna. Stämman svarar enhälligt ja på frågan.

§22 Föreningsstämmans avslutande

Matz Svensson förklarar stämman avslutad kl. 19:46 och tackar för sig.

Matz Svensson, ordförande

Jack-Benny Persson, protokollförare

Malin Artéus, justerare

Christina Sandberg, justerare