

## Föreningsstämma Malma Backe bostadsrättsförening 28 april 2004

### 1. Stämmans öppnande

Deltagarna önskas välkomna, av styrelsens ordförande, Annemieke Ålenius som tillika förklarar stämman öppnad.

### 2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar

Elisabeth Juhlin och Pontus Wikner från Svensk bostadsrätts centrum (SBC) deltar förutom närvarande medlemmar, se bifogad förteckning.

### 3. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkännes.

### 4. Val av ordförande vid stämman

Pontus Wikner väljs till ordförande för stämman.

### 5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Per Fredriksson väljs till protokollförare.

### 6. Val av justeringsmän

Peter Lundberg och Fredrik Wessberg väljs att räkna röster och justera protokollet.

### 7. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman anser att kallelsen till stämman har skett på korrekt sätt

### 8. Fastställande av röstlängd

51 röstberättigade medlemmar är närvarande samt 4 fullmakter, se bilaga.

### 9. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Elisabeth Juhlin (från SBC) går igenom styrelsens årsredovisning. En medlem undrade om punkt 2 *Utredning avseende fastighetsdeklaration 1996* under rubriken *Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten* på sidan 2 i *Årsredovisning*, se bilaga. Frågan är hur det kommit sig att föreningen skönstaxerats 1996. Annemieke Ålenius redogjorde på ett kortfattat och tydligt sätt att föreningen haft en för hög fastighetsskatt under nämnda tid på grund av att inte skattemyndigheten fått in uppgifter om fastigheten utan gjort en skönstaxering. Det finns inte längre möjlighet att överklaga. Styrelsen undersöker hur mycket föreningen förlorat på att skönstaxerats. Pontus Wikner berättade att SBC undersöker vad som har hänt. SBC hade lagt om rutinerna varför det är svårt att i efterhand se vilka rutiner som fanns. En utredning har startats.

**10. Revisorernas berättelse**

Susanna Larsson, internrevisor, läser upp revisionsberättelsen, se bilaga.

**11. Fråga om fastställande av balans- och resultaträkningar**

Stämman fastställer balans- och resultaträkningar.

**12. Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutar att förlusten på 53 196:34 kr, under räkenskapsåret 1 januari-31 december 2003, balanseras och går in i nästa räkenskapsår.

**13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beviljar, som revisorerna föreslagit, styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2003.

**14. Budget och årsavgift**

Elisabet föredrar budgeten. Mats Hallström berättar att årsavgiften förblir densamma som föregående år. Ett förslag väcks om att behålla samma arvode för styrelsen som föregående år men istället behålls formen, det vill säga två basbelopp som styrelsen föreslagit i budgeten. Det är ytterligare en medlem i styrelsen nästföljande år och skälen till detta efterfrågades. Det är krävande att sitta i styrelsen och mycket tid läggs ned. Eventuellt blir nästa år än mer krävande än det föregående varför styrelsen önskar utökas med en person.

**15. Arvoden för styrelsen och revisorerna**

Arvodet för styrelsen är två basbelopp, se ovan. Susanna Larsson får 3000 kr i ersättning för sitt arbete som internrevisor.

**16. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår till ordinarie styrelseledamöter

Urban Erngren	omval
Mats Hallström	omval
Jonas Lundström	omval
Gunilla Ohlén	nyval
Annemieke Ålenius	omval

Valberedningen föreslår till suppleanter i styrelsen

Vivianne Ehrnlund	nyval
Per Fredriksson	omval
Majbritt Sundelin	omval
Lars Vestling	nyval

Stämman antar valberedningens förslag.

**17 Val av revisorer och suppleant**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB väljs till extern revisor och Susanna Larsson väljs till intern revisor.

**18. Val av valberedningen och trivselkommitté**

Till valberedning väljs

Staffan Berg                      sammankallande  
Barbro Fritzon  
Helena Fornstedt  
Bertil Johnson  
Niklas Siddique

Till trivselkommitté väljs

Helena Grawé-Allander  
Camilla Ekvall  
Lotta Erngren  
Maria Hiltunen  
Titti Ihrsèn  
Susanna Larsson

**19 Ombildning från bostadsrätter till egna hem**

Annemieke Ålenius berättade att en ombildning av delar Brf Malma Backe "...skall leda till en lägre boendekostnad för samtliga medlemmar i föreningen i förhållande till om ingen försäljning görs."

Förslaget till beslut som delats ut löd: "Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att förbättra bostadsrättsföreningens ekonomi genom försäljning av småhusen." Längre ned på den i förväg distribuerade informationen underströks att "beslutet innebär att det är den enskilde medlemmen som skall bedöma om ett köp av sitt småhus leder till lägre eller oförändrade boendekostnader. Tidigare kalkyler har visat att så är fallet men givetvis beror en del också på den enskildes privata ekonomi."

Omröstning företogs. Det var 55 röstberättigade, 50 röstade ja och 0 nej och 5 lade ned sin röst. Stämman ger styrelsen i uppdrag att lägga upp försäljningen på ett sätt som står i samklang med ovan. Styrelsen får i uppdrag tillse att tomter blir avstyckade, pris räknas fram för de egna hemmen, att bilda en samfällighet med mera.

**20 Stadgeenligt inkomna motioner**

I motion som kommit in, föreslår Mats Hallström en fest. Max belopp 10 000 kr för att fira Brf 15-årsdag samt ha trevligt vänner emellan. Brf Vårdsätra är bjudna men de får skjuta till lika mycket.

Stämman antog motionen reservationslöst.

**21 Stämman avslutas**

Ordförande Pontus Wikner ber stämman att justera protokollet med avseende på Punkt 16 *Val av styrelseledamöter och suppleanter*. Stämman gör detta och möjliggör därmed ett styrelsemöte innan övriga protokollet är justerat.

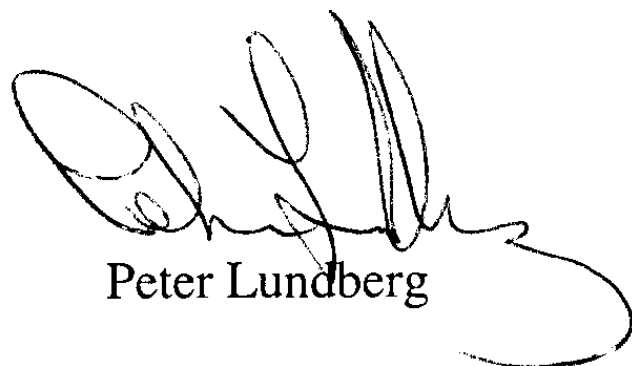
Ordföranden avslutar stämman.

Vid protokollet



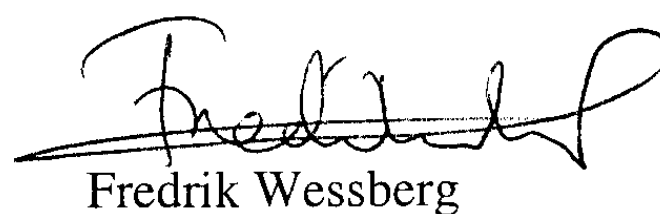
Per Fredriksson

Justerat den 2/5 2004



Peter Lundberg

Justerat den 19/5 2004



Fredrik Wessberg

# Förslag till beslut avseende försäljning av småhusen

(pkt 19 på dagordningen för föreningsstämman den 28 april)

## **Bakgrund**

För drygt ett år sedan gav stämman styrelsen i uppdrag att närmare utreda frågan om ombildning av föreningen och återkomma till medlemmarna. Bakgrunden till beslutet är föreningens ekonomiska resultat. Under en rad av år har resultatet varit negativt trots relativt låga räntor på föreningens lån. Till detta skall läggas att föreningen amorterar för lite på sina lån. För att åtminstone årligen kunna amortera 2 procent av lånen krävs en höjning av månadsavgifterna.

Eftersom utredningen krävde såväl oberoende juridisk som ekonomisk kompetens beslöt styrelsen sommaren 2003 att lägga ett uppdrag på vår ekonomiska förvaltare SBC. Denne fick i uppdrag att beräkna vilka månadskostnader medlemmarna i småhusen har idag jämfört med dem som de skulle ha om de vore småhusägare. Kalkylerna visade på lägre månadskostnader om småhuset ägdes av den enskilde.

SBC fick också i uppdrag att kalkylera vad en försäljning av småhusen skulle innebära för föreningens ekonomi. De bedömde dock att en sådan kalkyl skulle förutsätta för många antaganden och avstod därför från att göra kalkylen.

Styrelsen har därefter gjort egna kalkyler som visar på att en del förutsättningar måste vara uppfyllda för att försäljningen skall leda till en bättre ekonomi för föreningen. Bland annat rör det sig om ett minimiantal hus som skall säljas, om hanteringen av nuvarande kassa som innehåller 5 miljoner kronor samt huruvida nuvarande lån kan omsättas till lägre räntor.

## **Mål**

Försäljningen av småhusen skall leda till lägre boendekostnader för samtliga medlemmar i föreningen i förhållande till om ingen försäljning görs.

## **Förslag till beslut**

Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att förbättra bostadsrättsföreningens ekonomi genom försäljning av småhusen.

Beslutet innebär att det är den enskilde medlemmen som skall bedöma om ett köp av sitt småhus leder till lägre eller oförändrade boendekostnader. Tidigare kalkyler har visat att så är fallet men givetvis beror en del också på den enskildes privata ekonomi.

## **Vad händer om stämman säger ”ja” ?**

Styrelsen får i uppdrag att lägga upp försäljningen på ett sådant sätt att den leder till ovanställt mål. Detta innebär att tomter skall avstyckas, beräkningar skall göras av summan som köparen skall betala till föreningen, samfällighet skall bildas m.m. Nämnda punkter skall slutligen granskas av en oberoende part.

## **Vad händer om stämman säger ”nej” ?**

Föreningen fortsätter som idag men styrelsen måste lägga upp en långsiktig strategi för att förbättra ekonomin vilket i dagsläget innebär att månadsavgifterna måste höjas för att föreningen skall kunna amortera mer på sina lån.