



Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma Brf Dalen 10, Grangården
Söndag den 9 april 2017 kl 15 i föreningens lokal Tappgränd 11, Enskededalen

§1 Stämmans öppnande

Styrelseordförande Margareta Olofsson hälsade alla närvarande välkomna och började mötet med en tyst minut för dom drabbade fredagen den 7 april 2017.

Margareta förklarade därefter mötet öppnat.

§2. Godkännande av dagordningen

Punkt 18.a. i dagordningen utgår då den redan behandlas i punkt 17. Punkt 18.b och c. blir därmed punkt 18a. samt 18b. Med den ändringen biföll stämman dagordningen.

§3 Val av ordförande vid stämman

Johan Martinsson väljs till stämмоordförande.

§4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden anmälde Beata Bäck till mötessekreterare.

§5. Val av två justerare tillika rösträknare

Ingela Edlund samt Kristoffer Schultz föreslås. Stämman väljer Ingela och Kristoffer till justerare, tillika rösträknare.

§6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman fastställde att årsstämman blivit i behörig ordning utlyst.

§7. Fastställande av röstlängd

Vid stämman närvarade 30 röstberättigade medlemmar, varav 6 fullmakter.

Röstlängden fastställdes till 30st.

§8. Styrelsens årsredovisning

Margareta presenterade i korthet innehållet i årsredovisningen med betoning på de 2 stora projekt som genomförts. Garaget som totalrenoverats. Samt rören, som började med spolning i höghus och följdes av relining av låghusens rör. Margareta berättade även om den turbulenta tid inom styrelsen med många avhopp och förändringar vilka skapade ett oönskat glapp i arbetet under hösten.

Styrelsens kassör Eugéne Teterin kunde tyvärr ej närvara på dagens stämma. Margareta informerade kort om föreningens ekonomi. Hon berättade om förhoppningen att garagerenoveringen och försäljningen av 2st hyresrätter skulle gå jämt upp. Så blev det inte. Föreningen har dock fortfarande 6 miljoner i likvida medel. Hur man ska förhålla sig till det är en fråga som vidarebefordras till den nya styrelsen.

Mötesordförande Johan Martinsson tackade för redovisningen. Stämman beslutade att lägga årsredovisningen till handlingarna.

§9. Revisorernas berättelse

P3
K.
12



Föreningens internrevisor Ylva Engström läste upp väsentliga uttalanden ur revisionsberättelsen.

Ylva Engström som noga följt styrelsens arbete under året ville även framföra en del kommentarer på årets styrelsearbete och rekommendationer för framtida styrelse. Se bilaga. Hon tackade för styrelsens insats under året.

Stämman beslutade att lägga revisorernas arbete till handlingarna.

§10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade att fastställa föreslagen resultat- och balansräkning enl. revisorernas förslag.

§11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att fastställa föreslagen resultatdisposition.

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter

Stämman beslutade enhälligt, att lämna ansvarsfrihet till styrelsens ledamöter för verksamhetsåret 2016.

§13. Beslut om arvode till styrelse, revisorer och valberedning

Örjan Berglin, valberedningens sammankallande, presenterar förslaget om en uppjustering av arvoden till styrelsen enligt nedan:

Ordförande	25 000 kr
Kassör	20 000 kr
Ledamot	15 000 kr
Suppleant	7 500 kr
Föreningsrevisor	2 000 kr
Revisorssuppleant	0 kr (om revisorssuppleanten tar över uppdraget från ordinarie föreningsrevisor tillfaller arvodet revisorssuppleanten)
Auktoriserad revisor	enligt räkning

Margareta Olofsson presenterade styrelsens förslag till arvoden för valberedningen, enligt följande: 1 500 kr till var och en av valberedningens ledamöter.

Arvodet utgår från årsstämma till årsstämma. Sociala avgifter tillkommer.

Stämman fattar beslut enligt förslagen.

§14. Val av ordförande, styrelseledamöter och suppleanter

Örjan Berglin, valberedningens sammankallande, berättade om ett spännande år för valberedarna med extraarbetet under hösten med att hitta ny ordförande pga avgång.

Därefter följde en kort presentation av föreslagen ordförande, föreslagna ledamöter och suppleanter samt de ledamöter och suppleanter som sitter kvar.

Till föreningens ordförande valdes Dan Samaniego (nyval för 1 år)

B
K.
10



Till ordinarie ledamot valdes
Till ordinarie ledamot valdes

Olof Nord (nyval för 2 år)
Hellen Wanjiku Herdies (nyval för 2 år)

Sittande ordinarie ledamöter är dessutom Eugéne Teterin samt Jenny Robertsson som valdes för 2 år 2016.

Till styrelsesuppleant valdes
Till styrelsesuppleant valdes

Rickard Engberg (omval för 1 år)
Jesper Klevenås (nyval på 1 år)

Stämman beslutade enligt förslag.

§15. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Valberedningens sammankallade presenterade valberedningens förslag:

Till föreningsrevisor valdes Ylva Engström (nyval på 1 år)
Till revisorssuppleant valdes Örjan Berglin (nyval på 1 år)

Styrelseordföranden föreslog stämman att utöver internrevisor även välja auktoriserad revisor.
Till auktoriserad revisor valdes Per Nilsson på Baker&Tilly Stint AB

Stämman beslutade enligt förslag.

§16. Val av valberedning

Styrelseordföranden Margareta Olofsson presenterade styrelsens förslag till ny valberedning:

Till valberedning valdes Ann-Charlotte Lilja, T27, omval 1 år
Leif Persson, T67, nyval 1 år.
Lennart Strömbom, nyval 1 år

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

§17. Styrelsens förslag till stadgeändringar

Margareta presenterade i korthet förslaget till nya stadgar som upprättats p.g.a. en lagändring i lagen om ekonomisk förening. Förslaget hade tidigare skickats ut tillsammans med kallelsen till årsstämman. Vid denna stämma tas ett första beslut, ett andra beslut kommer att tas på följande stämma.

Stämman biföll styrelsens förslag enhälligt, med alla 30 röster.
Förslaget i sin helhet bifogas protokollet.

§18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

a. Information om bilpool

Styrelsesuppleant Pär Olsson presenterar möjligheten att hyra ut en eller två platser på vår parkering till en bilpool, samt vilka fördelar detta skulle innebära för boende i föreningen. Styrelsen lämnar över frågan till den nya styrelsen. Stämмоordföranden tackar för informationen.

K. 90
12



b. Motioner

1. *Fasadrengöring*

Motionären föreslår att fasadsidan mot parkeringen ska rengöras.

Det finns beslut sedan tidigare om att se över vad som kan göras för att rengöra fasaderna och inte minst balkongernas utsidor. Övriga åtgärder måste vidtas innan rengöring kan göras.

Styrelsen föreslår att bifalla förslaget samt att ev. ytterligare åtgärder vidtas för att minska nedsmutsningen.

Stämman beslöt att bifalla styrelsens förslag.

2. *Ang stadgarna §25 och §27*

Motionären föreslår att stadgarna ska ändras i syfte att underlätta röstinräkningen på stämman.

Föreningen har sedan många år tolkat stadgarna på ett felaktigt sätt. Är det fler än en som är bostadsrättsinnehavare på samma adress så har dessa endast en röst, men man behöver INTE ha med sig fullmakt för den som inte kan närvara.

Stadgarna skrivs om enl. den nya lagstiftningen. Se §17.

Styrelsen föreslår därmed att motionen anses besvarad.

Stämman bifaller styrelsens förslag.

3. *Miljöpolicy*

Motionären föreslår att en miljöpolicy skall upprättas för att göra föreningen långsiktigt hållbar.

Styrelsen föreslår att den nya styrelsen får i uppdrag att ta fram förslag för att öka medvetenheten om miljöfrågor.

Styrelsen föreslår därmed att motionen anses besvarad.

Stämman antar styrelsens förslag.

4. *Solceller*

Motionären föreslår att solceller installeras på taket för att täcka delar av föreningens gemensamma elförbrukning.

Styrelsen föreslår att den nya styrelsen får i uppdrag att se över vad som kan göras inom detta område.

Kommentarer från stämmans deltagare: Mycket utvecklingsarbeten pågår inom området solceller. Själva framställandet av solceller idag skapar en del problem. Man borde följa utvecklingen, invänta förbättringar och ej förhastiga sig.

Stämman bifaller styrelsens förslag.

5. *Utemöbler*

Motionären föreslår att utemöblerna skall fräschas upp.

h16
BB
K.



Styrelsen föreslår att den nya styrelsen får i uppdrag att till våren/sommaren se över utemöblemanget och föreslår därmed motionen besvarad.

Stämman antar styrelsens förslag.

6. *Nyplantering av träd.*

Motionären föreslår att nya träd skall planteras i de kvadratiska hål som finns utanför tunneln mot Ekgården.

Styrelsen förklarar att dessa träd en gång togs bort p.g.a otrygghet för dom boende med balkonger åt detta håll. Däremot har diskuterats om att plantera buskar eller andra lägre växter där.

Kommentar från stämman: Finns även en olycksrisk med hålen. Lätta att snubbla i.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Stämman antar styrelsens förslag.

7. *Integrering av äldreboendets gård*

Styrelsen förklarar att inhägnaden lever kvar från den tid då lokalerna hyrdes ut till förskoleverksamhet. Att det idag är låst är p.g.a att det är ett demensboende och för att förhindra att de äldre lämnar området då de oftast har svårt att hitta hem.

Styrelsen föreslår därmed att motionen anses besvarad.

Diskussion om huruvida de äldre skulle kunna få tillgång till en avgränsad yta på södra sidan, med utgång från deras lokaler på den sidan. Kommentar från stämman om att man ska värna en bilfri utomhusmiljö för de äldre och att boende på gården kan njuta av ytan (visuellt) utan att nödvändigtvis beträda deras innergård.

Stämman antar styrelsens förslag.


8. *Gemensamhetslokal*

Motionären föreslår att föreningslokalen inte skall hyras ut till icke-medlemmar. Motionären föreslår även att lokalen kan användas för ex.vis kulturevenemang. Föreslår även att gallren tas bort från fönstren.

Styrelsen har beslutat att lokalen endast hyrs ut till boende på gården. Självklart kan medlemmar komma med förslag på hur den kan användas. Men hittills har lokalen inte hyrts ut för vinstdrivande verksamhet. Beträffande de gallerförsedda fönstren så sitter dom där för att minska möjligheten till intrång i lokalen.

Styrelsen föreslår att den nya styrelsen ser över reglerna samt möjligheterna för ett bättre utnyttjande av lokalen. Styrelsen föreslår därmed att motionen anses besvarad.

Klagomål från stämmans deltagare angående störande fester kvällstid och nattetid i lokalen. Trivselregler som inte följs.


K. 1E 03



Stämman antar styrelsen förslag.

9. *Angående stadgarna §25 och §30*

Motionärerna föreslår en ändring av stadgarna liknande motion nr2.

Styrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

Stämman antar styrelsens förslag.

§19. Stämmans avslutande

Avgående styrelseordförande Margareta Olofsson, styrelseledamoten Beata Bäck, styrelsesuppleant Pär Olsson samt styrelsesuppleant Emilie Cammersand avtackades.

Stämмоordföranden Johan Martinsson avtackades. Johan Martinsson tackade för förtroendet och avslutade mötet.

Ordförande

Johan Martinsson

Vid protokollet

Beata Bäck

Justeras

Ingela Edlund

Kristoffer Schultz

FÖRSLAG TILL NYA STADGAR

Ny lagstiftning 1 juli 2016

Styrelsen

§ 16

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättlagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. **Medlemsförteckningen skall innehålla datum då medlem inträdde i föreningen.** Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadslägenhet.

Räkenskaper och revision

§ 17

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast **6 veckor före** ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna **årsredovisningen.**

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålls årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för föreningens medlemmar.

§ 20

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast **tre** veckor före föreningsstämma.

Föreningsstämma

§ 27

Kallelse till **ordinarie och extra** föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post **tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.**

Handlingar till föreningsstämman skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast **två** veckor innan föreningsstämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller mail.

Föreningsstämma är beslutsför då 1/3 av medlemmarna är närvarande.

Särskilda villkor för beslut

§ 30

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast en medlem, make, sambo, **god man** eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. **Biträdet har yttranderätt.**

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Stadgeändring

§ 35

Om föreningsstämman skall ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress skall det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.



John Martinsson

Till årsstämman 9 april 2017

Kommentarer till styrelsens arbete i Brf Dalen under 2016.

Många stora arbeten har utförts i fastigheten under 2016, t.ex. re-lining av stammarna, garagerenovering, trädplantering och annat som varit både kostsamt och ett stort ansvar för styrelsen. Det har inneburit mycket extraarbete för styrelseledamöterna och jag finner att alla dessa arbeten utförts mycket väl, och jag tycker att styrelsen är värd en eloge för detta.

Under året har flera ledamöter i styrelsen slutat. Det har av naturliga skäl inneburit en hel del ryckighet i styrelsearbetet. Jag har konstaterat att det under en period under sommaren-hösten var ganska få styrelsesammanträden, att många beslut fattades utanför ordinarie styrelsesammanträde, och att det saknas en del dokumentation kring sådana beslut. De flesta per capsulam besluten har vid senare sammanträden protokollförts, vilket är bra. Men det är inte bra när så många beslut fattas utanför styrelsesammanträdena och när det är oklart om hela styrelsen varit delaktig i besluten. Styrelseprotokollen som sådana är dock välskrivna.

Ett exempel på sådant där jag inte hittat korrekt dokumentation är:

Styrelsen har under räkenskapsåret sagt upp avtalet med Storholmen som teknisk förvaltare. Enligt styrelseprotokoll 6 sept. har styrelsen anlitat Roland Åkerblom som föreningens gårdskarlar genom hans företag BAT Konsult AB. Ett förslag på arbetsuppgifter fanns som underlag, och funktionen skulle utvärderas efter en månad. Det har dock inte upprättats något avtal och någon dokumentation på utvärdering av uppdraget finns inte. Från 1 jan 2017 finns ett avtal, men dessförinnan är det oklart vad som skulle ingå i uppdraget, vem som beslutar om vad som skall utföras, vem som kan ge ytterligare uppdrag och hur uppdragen avräknas i tid/pengar osv. Jag har inte heller hittat någon kostnadsanalys som jämför det nya upplägget med det avtal som fanns med Storholmen. Kanske har detta utretts och rapporterats till styrelsen, men det finns inte nedskrivet och därför går det inte för mig som internrevisor att följa detta. Detta ärende borde ha haft mer underlag, tydliga beslut och skriftliga avtal.

Det här är ingen kritik mot enskilda personer eller principen att anlita en tjänst som gårdskarlar till föreningen. Det kan givetvis vara gynnsamt för föreningen, och då det gäller teknisk förvaltning kan det bidra till att felanmälningar rättas till snabbt och att problem förebyggs effektivt. Men det är alltid känsligt att anlita personer eller företag som drivs av personer som är medlemmar i föreningen. Och det kan också skapa oklarheter med att skilja på när företaget anlitas av föreningen eller av de boende privat. Det kräver extra noggrannhet med dokumentationen, och det får inte finnas några oklarheter kring vem som har rätt att fatta vilka beslut och vem som ger uppdrag till företaget för föreningens räkning (endast styrelsen kan göra det). Man kan t.ex. inte som boende anlita gårdskarlar för att rensa ett avlopp, dra en elektrisk ledning eller laga något som gått sönder i en bostadsrätt. En självklarhet är förstås att ledamöter i styrelsen inte kan ha några betalda uppdrag för föreningen, förutom själva styrelseuppdragen, eftersom man inte får ge sig själv betalda uppdrag. Roland Åkerblom avgick från sitt styrelseuppdrag någon gång i juni (ej protokollfört dock) och ingen sådan sammanblandning har skett.

De här strikta reglerna finns inte därför att man misstror sina grannar eller styrelsen. Men för att upprätthålla det högsta möjliga förtroendet för styrelsen och för att inga felaktigheter ska ske av misstag, måste man ha mycket klara förhållningsregler. Följer man sådana, så kan den här typen av teknisk förvaltning eller annat uppdrag för föreningen fungera bra.

Jag vill också nämna lite kring de mindre och större åtaganden som styrelsen har att ansvara för som gäller byggnader, mark, gården och underhåll av dessa. De stora, viktiga reparationerna och kontroller som myndigheterna kräver, t.ex. OVK och brandsyn har blivit genomförda väl och det anser jag är det viktigaste. Det finns också en lista i årsberättelsen på pågående mindre åtgärder, de flesta från motioner vid tidigare årsstämmor. Det är viktigt att den här listan inte blir för lång, med sådant som styrelsen inte mäktar med. Mitt förslag är att man går igenom listan och gör prioriteringar.

Mina rekommendationer till den tillträdande styrelsen:

- Att styrelsen huvudsakligen fattar beslut vid styrelsesammanträden och endast i undantagsfall som per capsulam-beslut. Vid ett per capsulam-beslut skall alla ordinarie ledamöter delta i beslutet. Dessa beslut skall anmälas vid nästa styrelsesammanträde.
- Att alla beslut som får ekonomiska konsekvenser ska ha underlag med offerter, avtal och annan dokumentation, och att dessa sparas ihop med besluten så att det är lätt att följa dessa, eller i särskilda pärmar för stora projekt, som t.ex. gjorts med garagerenoveringen.
- Att man gör en uppföljning av den tekniska förvaltningen i slutet av 2017, både vad gäller kostnader och funktionalitet, och jämför med andra alternativ.
- Att eventuella ändringar i uppdraget som gårdskarll skrivs in i nytt avtal och att noggrann bokföring av uppdragets kostnader och vad som utförts görs löpande.
- Att informera de boende i t.ex. ett nyhetsbrev om vad gårdskarllens uppdrag är, och vad som inte ingår.
- Att styrelsen gör en prioritering av tidigare och nya motioner, och om man finner att man inte kan genomföra alla under rimlig tidsperiod, av ekonomiska, tidsmässiga eller andra skäl, fattar beslut om att avbryta vissa och rapportera det på nästa årsmöte.
- Att någon eller några av styrelseledamöterna går en av de kurser som arrangeras för bostadsrättsföreningars styrelseledamöter.

Slutligen vill jag framföra mitt och medlemmarnas tack till den avgående styrelsen. Det är ett fantastiskt arbete ni gör och det är ofta tidskrävande och otacksamt. Ni gör en stor insats och ska ha ett stort tack för det!

Ylva Engström
Föreningens internrevisor år 2016