

B.F. Bulten u.p.a

Protokoll för föreningsstämma 2001-05-10

1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Kelly Cross öppnade 2001-års föreningsstämma.

2. Fastställande av dagordning

Den utdelade dagordningen fastställdes.

3. Val av mötesordförande

Alexander Armiento valdes till mötesordförande.

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Mats Karlsson valdes till protokollförare.

5. Val av två justeringsmän

Kristina Berggren och Sigmund Kaarstad valdes till justeringsmän.

6. Fråga om stämman har blivit behörig utlyst

Ja, kallelsen skickades ut mer än två veckor före årsstämman.

7. Fastställande av röstlängd

Följande var närvarande. Med ett **F** efter namnet menas att personen inte var närvarande fysiskt, men att en fullmakt finns.

5 Mikael Djurfelt
10 Fanny Söderbäck
11 Joakim Nilsson
12/13 Kristina Berggren
14 Fredrik Wännman
15 Malin Eriksson **F** (Fredrik Wännman)
16 Mats Karlsson
21 Alexander Armiento
25 Karl-Anders Johansson T.o.m. punkt 16
29 Rune Liljedahl
32 Said Oulad Younes Fr.o.m. punkt 8
33 Hugo Wallén
37 Sigmund Kaarstad
38 Fredrik Lott
39 Anna-Carin Wikström Fr.o.m. punkt 8
40 Kelly Cross
49/50 Bengt o Charlotta Sparre **F** (Sigmund Kaarstad)

Således 15 närvarande + 2 fullmakter.

8. Styrelsens årsredovisning

Kelly läste upp den utskickade förvaltningsberättelsen.

Mötesordförande gick igenom balansräkningen. Christina Lundberg från Norrdals Redovisning HB bistod honom. Taxeringsvärdet var för år 1999 10 995 000 kr. För år 2001 är det ca. 13 miljoner, alltså en höjning med ca 20%.

Alexander och Christina Lundberg gick sedan igenom resultaträkningen. En korrigering mot den, utskickade, preliminära versionen är att posten *Övriga externa kostnader* ska vara -848 077. Även posten *Personalkostnader* korrigerades, korrekt summa ska vara -50 748. Slutsumman för *Rörelsens kostnader* är dock korrekt.

Årets resultat en förlust på 285 205 kr, beror på de reparationer och förbättringar som påbörjades under 2000. Skorstensfolket, som utför ventilationsrenoveringen, fakturerade ej under förra året. Fortsatt förlust även för detta år är alltså att vänta. Föreningen har också förvärvat två lokaler och det har inneburit vissa omkostnader. Dock så kommer dessa lokaler att generera pengar till föreningen.

9. Revisorernas berättelse

Mats Karlsson redogjorde för revisorernas berättelse. Revisionsberättelsen tillstyrkte att resultat- och balansräkningen fastställs och att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkningen fastställdes.

11. Beslut om resultatdisposition

Resultatdispositionen fastställdes. 26 750 kr överförs till ny räkning.

12. Fråga om beviljande av ansvarsfrihet

Styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

13. Arvoden åt styrelse och revisorer

Stämman beslutade att behålla nuvarande nivåer på arvoden. De är:

Styrelseordförande	4000 kr
Styrelseledamot	3000 kr
Styrelsesuppleant	3000 kr
Revisor	2000 kr
Revisorsuppleant	0 kr

14. Info om föreningens ekonomiska läge

Redovisas under punkt 15.

15. Renoveringsplaner

Punkt 14 och punkt 15 redovisades gemensamt.

Kostnaden för ventilationsrenoveringen kommer att bli ungefär 600 000 inkl. moms. Det är i nivå med vad som sades på extrastämman i september 2000. Slutfakturan har dock inte kommit. Stora kostnader har tillkommit p.g.a.

problem att föra ner slang i alla kanaler. Vi har redan lånat de pengar som renoveringen kommer att kosta.

Styrelsen anser att det är rimligt att vi genomför renoveringar. Underhållet har varit eftersatt tidigare år. Det innebär att vi kommer att gå med förlust i de kommande åren. Fastighetens reella värde är dock betydligt större än det bokförda. Det är således inte så alvarligt med ett negativt kapital.

En budgeterad förlust på ca. 700 000 kr är att vänta nästa år (2001). Styrelsen bedömer att vi kommer att klara av att ta nya lån. Vi kan låna ca. 1 300 000 kr till innan vi når taket för ränteavdrag. Med andra ord så behöver vi inte betala full ränta innan vi har lån på ca. 3 500 000 kr. I dagsläget har vi lån på ca. 2 200 000 kr. Avgifterna måste dock höjas kontinuerligt.

Följande renoveringsbehov finns:

Putsning av fasad

Gathusets gavel är i behov av renovering, liknande den vi gjorde under bron på samma gavel. Kostnad för en sådan renovering ligger på ca. 170 000 kr. JC Decaux, som äger reklamskylten, behöver även byta ut upphängningsanordningen. I samband med att de byter den är de villiga att betala för renoveringen och räkna av kostnaden mot hyran. Det innebär i praktiken att vi kan få 20 % rabatt, eftersom ”skyltbolaget” kan dra av momsen vilket vi inte kan. JC Decaux är också beredda i samband med gavelrenoveringen bekosta renovering av gathusets fasad mot Långholmsgatan. Den kostnaden är ca. 360 000. Med 20 % rabatt blir det ca 285 000 kr. Totalt för gavel och långsida 425 000 kr. Utan rabatt skulle vi hamna på 530 000 kr.

Om vi putsar fasaden kommer den att bli tvätt- och övermålningsbar. Idag har vi plastfärg vilket inte går att tvätta. Det är också möjligt att lägga klotterskydd.

Taket

Taket flagar och är angripet av rost. Det bör snarast målas om. Styrelsen har tagit in två offerter. De är båda på samma belopp, 80 000 kr inkl. moms.

Elstammar

Styrelsen har varit i kontakt med försäkringsbolag som ej bedömer de gamla elstammarna som en förhöjd risk. Elstammarna är dåliga, men ej ett brandskyddsproblem. **Det bör dock påpekas att man ska vara ytterst försiktig. All renovering som påverkar elstammarna måste meddelas, och godkännas av, styrelsen. Vidare kommer styrelsen ej att acceptera att någon drar in 3-fas.**

Avlopp

Styrelsen har tagit in offerter på avloppsrensning. De förordar Avloppsteknik AB. Kostnaden är 112 000 kr (inkl. moms). Andra företag lämnade betydligt billigare offerter (35 000 + moms). Att styrelsen föredrar det dyrare alternativet beror på den överlägset tekniska metoden, och Avloppstekniks fina referenser. De spolar bl.a. åt flera HSB-föreningar.

Våra stammar har ca. 6 mm gods, vilket motsvarar nyproducerade stammar. När våra var nya hade de 12 mm. Avloppsteknik menar att det finns ingen risk att stammarna ska spricka. Med spolning kan vi skjuta upp ett stambyte med 30 år. Vi kommer i stället att spola stammarna var 10:e år och däremellan göra en stickspolning var 5:e år. Ett stambyte går på ca. 3 – 5 miljoner.

Balkongerna

Enligt tidigare stämmobeslut ska balkongerna renoveras. Styrelsen har via SFF (Stockholms Fastighetsägar Förening) tagit in offerter. Tyvärr så har det varit dåligt intresse från tänkbara leverantörer.

Ventilation på toaletterna

Det framkom synpunkter att ventilationen är dålig på toaletterna. Det ingick inte i Skorstensfolkets uppdrag att åtgärda denna del, vilket inte alla medlemmar hade uppfattat. Ett problem med ventilationskanalerna i toaletterna är att de delas mellan lägenheterna. Det går således inte att föra ner ny slang till varje lägenhet, så som har gjorts med den övriga ventilationen. Det går inte heller att sätta upp en fläkt på taket, ty då rubbas det självdragssystem som vi har.

Brandskydd

Brandskyddsutrustning kommer att sättas upp i trapphus och tvättstuga. Kostnaden är ca. 20 000 kr.

Fönster

Underhåll av fönster är eftersatt. Det går inte heller att ta upp lufthål under dem, eftersom den modell med tre-glas som vi har ej tillåter det. En lösning är att byta mot ljuddämpande fönster och få möjlighet att ta upp lufthål under dem.

Stämman beslutar att ge uppdrag åt styrelsen

Att snarast:

Renovera taket.

Genomföra rensning av avlopp.

Sätta upp brandskyddsutrustning.

Renovera fasaden i samband med omförhandling av skyltkontrakten.

Att så småningom:

Renovera balkongerna.

Att undersöka:

Ventilationen på toaletterna.

Att påbörja fundering av:

fönsterrenovering.

Styrelsen får genomföra renoveringar och rapporterar kontinuerligt hur arbetet fortskrider samt eventuella kostnadsökningar.

Finansiering sker med lån och nya inteckningar kan tas om det behövs.

16. Ny inteckningar

Ny inteckningar måste tas för att kunna ta de lån som redovisats under punkt 15.

17. Årsavgift 2002

Varje procent som årsavgiften höjs med får föreningen in ca. 7500 kr. Inflationen påverkar ungefär lika mycket. Alltså vid två procents inflation måste vi höja avgiften med två procent för att inte släpa efter. Styrelsen föreslår en höjning med 5%. Det kommer, troligen, att behövas en höjning även nästa år. Styrelsen anser att det är onödigt att höja drastiskt på en gång. Stadgarna säger att det är styrelsen som beslutar om avgifterna. Det har dock varit kutym att stämman beslutar om avgifterna. Nu beslutades att: Styrelsen genomför en höjning med 5 %. Samt att ha möjlighet att ytterligare höja med upp till 5 % för att finansiera de nya lån vi måste ta.

18. Valberedningens rapport

Valberedningen har bestått av Lars Berggren och Thomas Johansson. De har föreslagit följande styrelse och revisor:

Ordförande: Hugo Wallin

Ledamöter: Alexander Armiento

Kelly Cross

Malin Eriksson

Thomas Johansson

Suppleanter: Lars Berggren

Joakim Nilsson

Revisor: Mats Karlsson

Suppleant: Susanne Svenningsson

19. Val av styrelseordförande, styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Stämman valde Hugo Wallen till styrelseordförande.

Stämman valde Alexander Armiento, Kelly Cross, Malin Eriksson och Mats Karlsson till styrelseledamöter.

Stämman valde Thomas Johansson, Lars Berggren och Joakim Nilsson till styrelsesuppleanter.

20. Val av revisorer och revisorsuppleanter

Kristina Berggren valdes till revisor.

Susanne Svenningsson valdes till revisorsuppleant.

21. Val av valberedning

Stämman valde Fredrik Wännman, Fredrik Lott, Fanny Söderbäck och Sigmund Kaarstad till valberedning.

22. Stadgeenligt inkomna motioner

Inga motioner inkomna.

23. Övriga frågor

Det diskuterades vem som äger muren mellan vår bakre gård och grannfastigheten. Samt staketet och muren mellan gården och grannfastigheten. Sigmund tackade för den avgående styrelsen för ett utmärkt arbete.

24. Stämmans avslutande

Stämman avslutades klockan 21.30

Stockholm 15 maj 2001

Mats Karlsson
Protokollförare

Alexander Armiento
Mötesordförande

Kristina Berggren
Justeringsman

Sigmund Kaarstad
Justeringsman