

Ordinarie föreningsstämma 2011

HSB, bostadsrättsföreningen. Agersö

Protokoll fört vid årsstämma för bostadsrättsföreningen Agersö
den 8 juni 2011 i Norgesalen, Kista Träff

**Detta protokoll avser paragraferna 1–13, då mötet av tidsskäl ajournerades till
augusti/september.**

Bengt Lundström hälsade alla välkomna och öppnade stämman k1.19.00

§ 1 Val av ordförande och sekreterare för stämman

Mattias Järvinen valdes till ordförande och Kerstin Diamant valdes till sekreterare.

§ 2 Godkännande av upprättad förteckning över närvarande medlemmar

31 (trettioen) röstberättigade medlemmar var närvarande.

§ 3 Fastställande av dagordningen

Dagordningen fastställdes med korrigering av årtal till 2010 på punkten 6, samt med tillägg av en punkt: **Föreningsaktiviteter.**

§ 4 Val av justeringsmän tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet

Cilgia Könz och Jan Kjellgren valdes att jämte mötesordförande Mattias Järvinen justera protokollet.

§ 5 Fråga om kallelse behörigen skett

Konstaterades att kallelsen kommit i tid men att möteshandlingarna kom för sent.
Mötet beslutade att stämman var behörig.

§ 6 Styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret 2010

Vid genomgången av årsredovisningen ställdes många frågor. Eftersom ISS-förvaltaren Hans Lennholm på grund av sjukdom och HSB-ledamoten Conny Johansson på grund av studentexamen ej kunde närvara beslutades att styrelsen ska komplettera svar på de frågor som ställdes. Svaren ska komma alla föreningens medlemmar till del senast i augusti 2011.

Tillägg till den utsända förvaltningsberättelsen:

- När det gäller markskötsel påpekades att det ska stå i förvaltningsberättelsen att det är ISS som ansvarar eftersom det är ISS som har avtalet med Green Landscaping, som alltså är underentreprenör till ISS.
- Under rubriken **Revisorer** är Lars Peterssons namn felstavat. Roger Hellqvist, revisorssuppleant, valdes av stämman 2010.
- Styrelsearvodet uppgår till 150 000 kronor även för 2010; den högre summan (161 200 kronor) innebär att ett revisorsarvode från tidigare år bokförts här.

JD MJ JK CK

Följande frågor uppdrog stämman till styrelsen att besvara/hantera:

- Information om resultaten av OVK ska finnas i kommande förvaltningsberättelse.
 - Årets snöskottning kan ha bidragit till att skada taken, mer än själva snön skulle gjort.
 - Kommande styrelse ska kontakta Bredbandsbolaget dels angående att hastigheten försämrats, dels angående möjligheten att få ett större utbud.
 - Kritik framfördes mot ISS förvaltning, bland annat att förvaltaren och städpersonal inte tycks ha den tid som krävs för att utföra de arbeten som vi har rätt att få enligt våra avtal. Bengt Lundström informerade om att avtalet med ISS är uppsagt och anbud för förvaltning tas in från tre till fem utförare.
 - Fråga ställdes om självriskan i tilläggsförsäkringen till hemförsäkringen som föreningen tecknat. Stämman uppdrog åt styrelsen att informera alla medlemmar om tilläggsförsäkringen.
 - När det gäller elmätningen begärdes att föreningens gemensamma kostnader för el (tvättstugor, belysning etc.) ska särredovisas.
 - Nyttillträdande styrelse ska prioritera arbetet med en underhållsplan.
 - Ett antal frågor har under året ställts av styrelseledamoten Cilgia Könz till bostadsrättsföreningen Agersös förvaltare. Stämman beslutade att dessa biläggs stämmoprotokollet. (Bilaga 1) ./.
- Frågorna ska besvaras till medlemmarna senast i augusti 2011.
- Viktiga beslut som tagits efter avslutat verksamhetsår (under innevarande år) ska redovisas på årsstämman.
 - Förvaltningsberättelsens slutord bör innehålla en lista över större planerade åtaganden och åtgärder i föreningen.
 - Styrelsen ska på årsstämman redovisa ett förslag till verksamhetsplan för det kommande året.
 - En redovisning över hur yttre underhåll (fönster, sprickor etc.) kommer att påverka uppvärmningen ska presenteras.
 - Vattenskadorna ska tas upp i kommande årsredovisning, då det är större problem och kostnader för föreningen.

Därefter beslutade stämman att lägga årsredovisningen för 2010 till handlingarna.

§ 7 Revisorernas berättelse

Lars Petersson redogjorde för revisorernas arbete och uppdrag.

Revisorerna har under året haft i stort sett samma synpunkter som nu framkommit på föreningsstämman under föregående punkt, bland annat att det finns brister i hur styrelsen följer upp det arbete ISS utfört. Revisorerna har funnit brister i styrelsens uppföljning av uppdrag och beslut som rör tillägg i större beställningar. Styrelsen har inte lyckats med att få alla att känna sig delaktiga i styrelsearbetet, vilket visat sig i avhopp under året och att ett par styrelseledamöter inte ställer upp till omval. Revisorerna är kritiska till att det saknas aktivt arbete med en underhållsplan.

När det gäller ekonomin framhöll Lars Petersson att det för 2010 finns en vinst på cirka 500 000 kronor, bortsett från garageupprustningen som finansieras med lån.

Lars föredrog revisionsberättelsen, som tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarfrihet för 2010. Den finns med i utsända handlingar till stämman.

§ 8 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen

Årstmöten fastställde resultat- och balansräkningen.

§ 9 Beslut om styrelsens förslag till disposition av årets resultat enligt och balansräkningen

Årstmöten biföll styrelsens förslag till disposition av årets resultat enligt balansräkningen.

§ 10 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Årstmöten beviljade styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2010 enligt revisorernas förslag.

§ 11 Beslut om arvoden för styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie stämma

Sonja Okker föredrog valberedningens förslag

dels till helhetsbelopp för arvode till styrelsen 150 000 kronor och till revisorerna 20 000 kronor, dels till fördelning av arvodet till styrelsen. (Bilaga 2). ./.

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag. Bengt Lundström reserverade sig mot den andra delen av beslutet, angående inbördes fördelning av styrelsearvodet. (Bilaga 3). ./.

§ 12 Val av styrelseledamöter och suppleant

Stämman valde:

Ordinarie ledamöter

Chahab "David" Ramezan	2 år nyval	Ringstedsgatan 21
Huseyin Karaca	2 år nyval	Ringstedsgatan 33

Suppleant

Curt Gustavsson	år nyval	Ringstedsgatan 30
-----------------	----------	-------------------

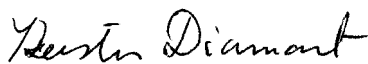
Ordinarie styrelseledamöterna Bengt Lundström och Lars Andersson valdes båda på två år på årstmöten 2010.

§ 13 Val av revisor och revisorssuppleant

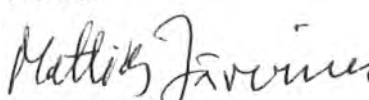
Lars Petersson valdes som revisor och Roger Hellqvist som revisorssuppleant, båda omval på ett år.

Efter § 13 ajournerades mötet klockan 21.15 fram till månadsskiftet augusti /september 2011 och ska ske efter kallelsen från tillträdande styrelse i samråd med mötesordföranden Mattias Järvinen.

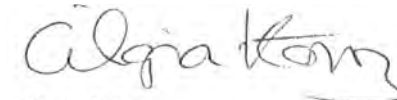
Vid protokollet


Kerstin Diamant

Justeras


Mattias Järvinen


Jan Kjellgren


Cilgia Könz

Reservation (bilaga 3)

Härmed reserverar jag mig mot punkt 5a med anledning av:

Att inte alla mina frågor till förvaltaren gavs tid att diskuteras.

Att de ärenden jag framförde inte togs vidare till åtgärd utan bortförklarades eller ansågs som irrelevanta.

Mina frågor och anmärkningar till förvaltaren var följande:

ISS har inom ramarna för förvaltningsuppdraget förorsakat föreningen en betalningsanmärkning. Hur kan denna skada gottgöras?

"Fel avseende utförandet av entreprenaden skall beställaren (styrelsen) utan dröjsmål skriftligen meddela entreprenören som då utan dröjsmål skall avhjälpa felet. Om rättelse inte sker har styrelsen rätt till prisavdrag."

Vad har gjorts eller görs med tanke på det? Garageinfarten, gallret vid kallgaraget, diverse ventilationsärenden – fler saker?

Förvaltningsmöten skall hållas i mars och september varje år enligt avtalet. Dessa möten skall protokollföras och beställaren (styrelsen) skall justera protokollet. Var är protokollen från dessa möten?

Allmänt om skötsel och tillsyn:

Om tillsyn

Här ska det bl. a. ingå löpande funktionskontroll av belysning i trapphus, maskinell utrustning i tvättstugor, värme- och ventilationssystem, hissar, portar och övrig utrustning. Dessutom ingår en kvalitetstillsyn av eventuella sidoentreprenörer så att uppsatta kvalitetsmål uppfylls. Avvikelse ska dokumenteras, rapporteras och åtgärdas.

Om skötsel

Här ingår t. ex. lokalvård, markskötsel, snöröjning, justering av dörrar och låsbleck, byte av luftfilter, städning av driftutrymme, rensning av lövsilar, justering eller byte av kilremmar i ventilationsaggregat o dyl. Avvikelse ska dokumenteras, rapporteras och åtgärdas.

Några exempel från kontraktet med ISS

A5.214 "... och svarar på frågor?"

Jag vet fler än två brev från boende som inte besvarats. Varför?

A7.113 "Entreprenör kontrollerar att leveranser... uppfyller ställda krav..."

Varje ifrågasättande av sådana leveranser har så vitt jag känner till initierats av styrelsemedlemmar (städning, utemiljö, garage, OVK och så vidare). På vilket sätt agerar förvaltaren? Jag utgår från att Hasse själv också har uppmärksammat brister och jag vill veta hur

RD jag ja CK

en förvaltare åtgärdar brist på kvalitet, kvantitet och leveranstid. Var finns dokumentationen?

A7.12 "ISS ombesörjer att avläsningar av mätare för försörjningsmedia redovisas för Brf Agersö varvid värmeförbrukningen redovisas graddagsjusterad med siffror och med grafer." Detta ska göras 4 ggr/år och ingår i den fasta ersättningen men åtminstone jag har aldrig sett detta redovisas.

A7.13 "Löpande utöva...tillsyn av fastighetens mark och installationer..."

Återkommande brister i enkla saker på detta område. Trots att vi har en fastighetsskötare som besöker gården flera ggr per vecka är papperskorgarna ofta bräddfulla, byggmaterial ligger i veckor på gräsmattan (Ring 29) så att gräset blir gul/vitt, skadegörelse i form av klotter är kvar i veckor, en buske (Ring 63) vandaliseras totalt, i trappuppgången (Ring 25 t.ex.) står cyklar, dörmattor och numera även barnvagnar då någon ställt en motorcykel i barnvagnsrummet.

A7.221 "Underhållsbesiktning:..."

Punkten säger att förvaltaren skall genomföra en statusbesiktning av fastigheterna en gång per år. Var finns dokumentationen på det?

Om underhåll kan sägas att varken förvaltare eller fastighetsskötare verkar upptäcka de små sakerna. Exempel: Fönstren i tvättstugan på Ring 14 blev kittade för mycket länge sedan. Kittningen lyser fortfarande vit för den har ännu inte målats.

T1 Tillsyn av utemiljö skall ske en gång per vecka. Jag är mycket tveksam till hur och om detta görs. Var är rapporterna?

T1.1 Vårrengöring skall vara utförd senast den 30:e april. Vad ingår i rengöringen? Var finns återkopplingen/rapporten?

T1.12 "Träd, buskar, ..."

Vi har rätt till underhållsbeskrivning av träd och buskar samt klippning av häckar 2 ggr/år. Finns det något upplägg för denna planering som vi kan ta del av?

T1.2 "Markbeläggningar..."

Vi har rätt till mossbekämpning 2 ggr/år på asfalts och betongytor, inklusive ogräsbekämpning mellan plattor. Det finns säkert en planering och en rapport om det. Var?

T3.31 Tillsynen av tvättstugor uppvisar brister. Bränd mangelduk t ex byttes inte förrän några veckor hade gått och felanmälan gjorts samt påminnelse behövts, skyddsnäten i tumlaren lossnar ibland eller går sönder. Felanmälan finns men det är under tillsynen som sånt ska upptäckas. Rutiner för tillsyn – hur är de formulerade?

T1.32 Lekplatserna ska säkerhetsbesiktigas en gång om året. Var finns dokumentet som bevisar att det har gjorts? Sandlådor ska kompletteras med sand. När gjordes det? Vi har rätt till en komplettering per år.

T1.4 En gång per månad har vi rätt att få tillsyn på våra tak. Görs detta? Var finns rapporterna?

T2.2 Vi har rätt till veckovis tillsyn av fasader. Ändå kunde en fuktfläck på t ex Ring 16 växa under flera veckor.

T3.2 Vi har rätt till tillsyn av gemensamma utrymmen en gång per vecka. Det betyder att belysning i trapphus borde upptäckas senast 7 dagar från det att en lampa gått sönder. Så sker inte. Om inte den trasiga belysningen felanmäls så blir den inte åtgärdad. Prylar i trapphusen skulle under en sådan tillsyn få en hälsning om att de inte får stå där. Varje vecka!

T4.7 Vi har rätt till månatlig tillsyn av ventilationssystemet, samt vid behov filterbyten, rengöring av fläkthjul, rembyten och rengöring av uteluftsintag och avluftsöppningar. Var finns avrapporteringen av det?

Föregås varje felanmälan på ventilationssystemet av en inspektion genom ISS för att kontrollera om felet kan åtgärdas utan att underleverantör anlitas även för småfel?

T8.1 Justering av kodlås och tidur ingår i avtalet och ska göras 2 ggr/år. Görs detta?

Vad åligger styrelsen om ingen eller otillräcklig tillsyn sker? Är vi inte skyldiga gentemot föreningen att följa upp eller åtminstone göra stickprov för att på något sätt vara säkra på att vi inte betalar för saker som ingår i avtalet och som vi alltså redan betalat?

Städning har inte förekommit varje vecka i trapphus eller tvättstugor. Åtgärd?

En relevant kritik som kan anföras mot ISS (men som kanske inte kan kopplas till en specifik punkt i avtalet) är att det förefaller som att ingenting blir gjort utan att det finns en felanmälan. Trots att avtalet säger att tillsyn skall göras på en rad områden så måste det till en felanmälan för att något skall bli bytt, reparerat, o.s.v.

Vem har avropat storstädningen i hissar och bottenplanen?

Fönstertvätten har förvaltaren avropat självmant...

Förvaltaren har erkänt att tillsyn inte skett de senaste månaderna. Hur går vi vidare med det?

Inget ont i en årlig storstädning men vilken bedömning gjordes när plastmattorna på våningsplanen inte fick den årliga storstädningsbehandlingen/golvvårdnaden? Detta är underligt med tanke på att det varit upprepade klagomål från flera trapphus! Även muntliga klagomål och klagomål till felanmälan måste räknas!!

Styrelsen har ett gemensamt ansvar för att medlemmarnas intressen tillvaratas på ett för föreningen bästa tänkbara sätt. Som styrelsemedlem har jag inte sett några kompletta rapporter/återkopplingar i varken digital eller annan form och kan därför inte ta ansvar för att föreningen inte betalat extra för något som vi redan har betalat för och som ingår i avtalet. Jag kan heller inte ta ansvar för att tillsynen och skötseln av fastighetsbeståndet verkligen gjorts enligt avtal då mina upprepade frågor om detta huvudsakligen har lämnats obesvarade.

Kista, den 12 maj 2011

Cilgia Könz, sekreterare Brf. Agersö

YB M2 JA CK

Förslag till arvodesfördelning för Styrelsen i brf Agersö

*Bilaga 2 till
årsmötets protokoll 2014*

Funktion	Grundarvode	Särskilt arvode	Mötesarvode
Ordförande	5 000;-	15 000;-	á 500;-
Sekreterare	5 000;-	12 500;-	á 500;-
Kassor/vice ordf	5 000;-	12 500;-	á 500;-
Ledamot/suppleant	5 000;-		á 500;-

Villkor för utbetalning av grundarvodet är att ledamoten varit närvarande minst hälften av styrelsemöten under verksamhetsåret.

Andra funktionärer

Agersönytt

Gransamverkan

Trappombud

Studieorganisatör

Sociala aktiviteter

Styrelsen ges möjlighet att arvoda dessa inom ramen av årsarvoden för samtliga funktionärer , Summa 150.000;-

Reservation av Bengt Lundström till beslut § 11

Angående stämmans beslut gällande fördelningen av arvudet så reserverar jag mig emot beslutet. För det första är inte detta en fråga som stämman har att ta ställning till. Beslutet om fördelning förfogar endast styrelsen över, det är endast styrelsen som vet vem som gjort vad och vem som jobbat mest med styrelsearbetet. Stämman har inte en aning om vem som jobbat mest eller minst i styrelsen.