

Ordinarie föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Knoppen 3 den 20 augusti 2020

Protokoll

- 1. Stämmans öppnas och godkännande av dagordning**
Styrelsens ordförande Ulla Flacke förklarade stämman öppnad, hälsade alla välkomna.
Dagordningen godkändes.
- 2. Val av ordförande för stämman**
Lena Björk valdes till stämmans ordförande.
- 3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare**
Ulla Flacke valdes till stämmans protokollförare.
- 4. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare**
Claes Vikström och Thomas Berg valdes till justeringsmän och rösträknare.
- 5. Frågan om stämman blivit utlyst i behörig ordning**
Stämman ansågs blivit utlyst i behörig ordning.
- 6. Fastställande av röstlängd**
Röstlängden fastställdes och utgör Närvarolistan Se bilaga 4.
- 7. Styrelsens årsredovisning (utsänt via mejl samt satts upp på anslagssnodd i postrummet (föreningens informationsplats))**
Styrelsens ordförande föredrog årsredovisningen.
Årsredovisningen godkändes av stämman.

Verksamhetsberättelsen och årsredovisningen kommenterades sida för sida och särskilt framhölls nedanstående punkter och att bilaga 1 färdigställs och biläggs protokollet.

a. *Föreningens lån*, tre lån omsattes 2019 med bindningstid 1, 2 och 3 år.

b. *Föreningens reviderade stadgar* registrerades hos Bolagsverket i febr 2019.

c. Enligt föreningens stadgar ska styrelsen i verksamhetsberättelsen redovisa *andel juridiska personer* intäkter och yta.

Andel juridiska personer (inkl lokal), **baserat på intäkter** (årsavgift och lokalhyra) 17 %.

Andel juridiska personer **baserat på yta** inkl lokalyta 6,7 % .

d. *Föreningens avgifter och hyror* utgår från fastställd budget. Styrelsen stämmer successivt av budgetläget och under hösten tar styrelsen ställning till om föreningens årsavgifter ska revideras/ändras i anledning av höjda/sänkta kostnader p g a oförutsedda ränteändringar, kommunala avgifter motsv.

e. *Hemsidan* viktigt att använda som informationskanal mellan styrelse/medlemmar, felanmälan mm. Vad som händer i styrelsen, föreningen mm informeras om på hemsidan.

f. *Energideklaration* gjordes i mars 2019. Information uppsatt på anslagstavlan plan 1(nb).

g. *Årets (2019) resultat* uppgår till + 206 897 kronor.

Överskottet kan i huvudsak hänföras till:

Högre intäkter än budgeterat

Andrahandsuthyrning, lokalhyra och markhyra, reglering av värdepapper

Lägre kostnader än budgeterat

Avskrivningar, el, fjärrvärme, vissa reparationer framflyttade till 2020, arbetsgivaravg, sophämtning, underhåll

Högre kostnader än budgeterat såsom

Räntor på nya lån, reparationer av hiss, redovisningstjänster, snöröjning.

h. Föreningen har ett balanserat underskott 2019 på -3 407 035 kronor och.
ett taxerat underskott på -3 198 997 kronor

i. Föreningens lån 2019 uppgår 31 dec till 10,8 mnkr, genomsnittsränta 0,7 %.

j. Nyckeltal: lån/kvm boarea 7811 kr och årsavgift/kvm br- yta 656 kr.

k. Omsättningen 2019 1 060 117 kr

8. Revisorernas berättelse (utsänd separat via mejl och uppsatt på anslagssnodd i postrum)

Revisionsberättelsen upplästes och godkändes av stämman.

9. Fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkningen fastställdes av stämman.

10. Beslut om resultatdisposition

Resultatdispositionen fastställdes av stämman enligt styrelsens förslag.

11. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

12. Arvoden/ersättning till styrelsen och revisorerna för det kommande verksamhetsåret

Styrelsens förslag godkändes av stämman.

Budgeterat belopp som utgår från Bostadsrätternas modell ska räknas upp med gällande konsumentprisindex

Bakgrund

I budgeten finns för styrelsearbete 1 500 kr avsatta per medlemslägenhet i enlighet med Bostadsrätternas modell. Det förutsätter att styrelsen/ medlemmar sköter en del av både den ekonomiska och administrativa fastighetsförvaltningen, som oftast köps av utomstående företag.

Arvoden utgår för deltagande i styrelsemöten, av styrelseledamot och suppleant utförda funktionsuppgifter samt ersättningar för utlägg Arvode kan utgå till internrevisor och valberedning. Styrelsen fördelar och beslutar om arvodesbelopp för respektive funktion.

Liksom tidigare år utgår ersättning till medlem i föreningen/styrelseledamot för utförande av enklare skötseluppgifter sk tilläggsuppgifter inom föreningen med 200 kr per timme exkl sociala avgifter.

Föreningen tillämpar också självförvaltning enligt skatteverkets regler och vid behov skolungdom för enklare underhålls- och städuppgifter.

Arvode till externrevisor betalas enligt avtal.

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter för dessa

Enligt valberedningens förslag valdes 2020/2021 års styrelse enligt nedan:

Ledamöter

Ulla Flacke kvarstår ytterligare ett år

Thomas Berg kvarstår ytterligare ett år

Ida Höckerfelt nyval 2 år

Claes Vikström omval 2år

Göran Kontin omval 2 år

Suppleanter

Marcus Löfdahl omval 1 år

Gonzalo Catalan omval 1 år

14.Val av revisorer (extern och intern) och suppleanter för dessa

Enligt valberedningens förslag till revisorer valdes för 2020/2021

Pernilla Berg, internrevisor, omval

Anders Sahleström, revisorssuppleant, omval

Ronny Westerlund, externrevisor omval

15. Val av valberedning

Stämman beslutade att Lena Björk och Åke Hedbom utgör valberedning 2020/2021.

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och information samt ärenden enligt § 34 17.1.

1.Information om budgetförslag för 2021 och avgifter för 2020 och 2021.

Mot bakgrund av redovisat överskott 2019 och höjning av avgifterna 2020 ser

styrelsen idag att avgiften för 2021 kan förbli densamma som för 2020.

Styrelsen fastställer budgeten för 2021 i november 2020 och beroende på kommunala avgifter 2021, ev ränteändringar samt uppkomna oförutsedda utgifter kan budgeten ändras och därmed avgiften påverkas.

Styrelsen gör efter halvårsskiftet varje år en avstämning av kostnaderna gentemot budgeten och om så krävs omprövas budgeten under året och därmed kan avgiften påverkas och ändras beroende på beräknat utfall.

2.Information om utförda projekt och kommande underhåll/

förbättringsåtgärder:

2019 Ytterporten nya dörrstängare

2019 Nya kodlås på alla portar /ytterdörrar med kodlås

2019 Energideklaration

2019 Målning av norra takets nedsänkta del

2019 Utbyggnad av access till norra takets nedsänkta del samt vissa säkerhetsåtgärder på övriga taket.

Kommande underhåll och förbättringsåtgärder, se underhållsplan bilaga 2 till

Verksamhetsberättelsen 2019 /underhållsplan;

Golvet utanför hissen bv, offerter erhållits som kommer att behandlas i styrelsen under 2020

3.Com Hem styrelsens sekreterare informerade om kommande övergång till DigitalTV under sept 2020. Se information på tavlan i posrummet. Nya boxar kan erhållas utan kostnad.

4.Avtalet med Telenor uppsagt och nya offerter och förhandlingar med andra leverantörer påbörjas. Nuvarande avtal löper ut 2021 i aug.

5.Föreningens gård diskuterades. En gårdsgrupp föreslogs bildas inom föreningen med uppdrag att göra förslag till en trivsammare och mer använd gård. Gonzalo Catalan sammankallande.

6.Cyklar ska märkas. Uppmaning om märkning av cyklar som ställs i föreningens cykelrum och på gården kommer att anslås på anslagstavlan i posrummet. Omärkta cyklar kommer att tas bort och efter viss tid lämnas till företag som hämtar och renoverar gamla cyklar. Information till medlemmarna angående regler för cykelparkering var, när och hur parkering kommer styrelsen att lämna till samtliga medlemmar.

7.Informerades om att vissa medlemmar har erbjudit sin hjälp med vissa föreningsfrågor administrativa, juridiska och skötsel/underhållsfrågor, som styrelsen tacksamt kommer att efterfråga vid behov.

Brf Knoppen 3
Org 716420-4997

17. Stämman avslutas

Föreningen bjuder på Libanesiska smårätter med dryck på gården efter stämman.

Datum 2020 09 04

Ordförande

Vid protokollet

Lena Björk

Ulla Flacke

Justeras:

.....

Claes Vikström

.....

Thomas Berg

BRF Knoppen 3
Org 716420-4997
Verksamhetsberättelse 2019

Bil 1

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1060	1016	1046	1009	1002
Resultat efter finansiella poster, tkr	207	160	32	46	58
Soliditet (%)	53	53	52	52	52
Årsavgift/kvm bostadsrätts- yta, kr	656	620	608	618	636
Lån/kvm bostadsrätts- Yta, kr	7811	7587	7599	7873	7893
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20,66	22,42	20,94	19,73	30,47
Värme/kvm totalyta-- kr	137,23	140,18	130,00	130,83	98,67
Vattenkostnad per kvm/ totalyta, kr	32,37	30,22	28,14	27,35	28,49
 Avsättning till yttre under- hållsfond/kvm totalyta	 132,08	 94,49	 94,49	 94,49	 73,98

(Nettoomslutning-Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster- Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra ordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)- Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.