



Protokoll fört vid extra stämma med Bostadsrättsföreningen BEVA

Tid: 2 april 2014 kl 18.50 – 20.17

Plats: Hittarps Hus

1 Stämmans öppnande

Föreningens ordförande *Johan Jonsson* önskade alla välkomna och öppnade den extra stämman.

2 Fastställande av röstlängd

Ordföranden konstaterade att 55 medlemmar infunnit sig. De närvarande representerade sammanlagt 57 röster (röstberättigade närvarande + fullmakter).

3 Val av stämмоordförande

Två förslag framfördes, Henrik Holm och Niklas Uhrberg.

Stämman valde Henrik Holm som ordförande för dagens stämma.

4 Anmälan av ordförandens val av sekreterare för stämman

Ordföranden anmälde att han väljer Carl-Johan Jargenius till sekreterare för stämman.

5 Val av person att jämte stämмоordföranden justera protokollet

Stämman valde Karl-Heinz Henriksson att justera protokollet.

6 Val av rösträknare

Stämman valde Bosse Börnesjö och Elisabet Berggren att fungera som rösträknare.

7 Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Kallelse till stämman delades ut den 22 mars.

Stämman konstaterade att stämman i behörig ordning blivit utlyst.

8 Inlämnad motion med rubriken Riktlinjer för styrelsearbetet

Ordföranden konstaterade att ett antal medlemmar lämnat in en motion med begäran att motionen skulle behandlas vid en extra stämma. *Ordföranden* redogjorde inledningsvis för styrelsens ansvar enligt stadgarna och bostadsrättslagen.

Styrelsen har ansvaret för att årsavgiften täcker föreningens kostnader samt avsättning till fonder (§ 12).

Föreningens angelägenheter skall handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt (§ 15).

Ordföranden betonade att det är styrelsens ansvar. Stämman har inget ansvar för föreningens ekonomi.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall användas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning (§ 17). Föreningen kan således inte besluta om utdelning av hela eller delar av överskottet.

Ordföranden gav därefter ordet till motionärerna.

Rolf Sjögren redogjorde ingående i egenskap av representant för motionärerna för syftet bakom och innehållet i motionens sju punkter.

Rolf Sjögren kritiserade den nuvarande styrelsen och svårigheten att komma kontakt med styrelsen. *Rolf Sjögren* var kritisk på bristen på information till medlemmarna. *Rolf Sjögren* anser att Riksbyggen uppträder bedrägligt gentemot föreningen och dess styrelse och blandar sig i styrelsens arbete i syfte att tjäna pengar på föreningen. *Rolf Sjögren* ifrågasätter styrelsens beslut att renovera balkonger och ventilationsanläggningarna. *Rolf Sjögren* anser det sätt på vilket föreningen amorterar felaktigt och att föreningen tar ut nära dubbelt så mycket i avgift som krävs för att täcka föreningens avgifter. *Rolf Sjögren* var kritisk mot föreningens årsredovisning, som visserligen innehåller alla fakta, men som är svår att ta till sig för medlemmarna. *Rolf Sjögren* ansåg metoden att fastställa amorteringarna som föreningen använder sig av är grymt felaktig. Enligt *Rolf Sjögren* är avskrivningarna ett tillskott i föreningens kassa som ska användas till underhåll och amorteringar.

Ordföranden redovisade villkoren för Riksbyggens uppdrag för föreningen. Riksbyggen lägger 5 – 8 procent på upphandlingarna, men det innebär att Riksbyggen samtidigt tar ansvaret för att hela uppdraget utförs på rätt sätt (formulering av uppdraget, upphandling, kontroll av anbudsgivarna, myndighetskontakter, slutbesiktning, etc). Riksbyggen står också risken om uppdraget på något sätt inte utförts på avsett sätt eller inte fullföljs. Riksbyggen har också ett påslag på ca 10 procent på material som används för föreningen (t ex glödlampor). Överskott i Riksbyggen delas dessutom ut till andelsägarna (de föreningar som har andelar i Riksbyggen – BEVA har en mindre andel).

Tidigare styrelseledamöter och andra medlemmar försökte besvara de av *Rolf Sjögren* anförda anklagelserna mot det sätt på vilket tidigare och nuvarande styrelse i föreningen förvaltat föreningens ekonomi.

Bosse Börnesjö erinrade om att föreningens styrelse kallar in Riksbyggens tekniska och ekonomiska experter som rådgivare vid behov. De har ingen rösträtt i styrelsen och är inte med i föreningens rådgivande organ.

Karl-Heinz Henriksson, som var ordförande på den tid då föreningen skrev avtal med Riksbyggen erinrade om den besvärliga situation som föreningen befann sig i vid mitten av 2000-talet. Uppdraget upphandlades då och föreningen valde Riksbyggens anbud bland de 3 – 4 anbud som inkommit. Dessförinnan saknade föreningen underhållsplan. Underhållsplanen är ett styrmedel för styrelsen och uppdateras varje år. Om styrelsen 2004 inte fått ner skulderna skulle föreningen enligt Karl-Heinz Henriksson i dag inte kunna sänka avgifterna med 10 procent inte ens med 6 procent.

Elisabet Berggren erinrade om föreningens stora känslighet för ränteförändringar på den tid föreningen hade stora lån. En förändring på en procentenhet fick mycket stora effekter för föreningens totala ekonomi på den tiden. De höga amorteringarna de senaste tio åren föregicks av extremt låga amorteringar de tio åren dessförinnan etc.

Niklas Uhrberg konstaterade att föreningen fick betydligt bättre lån i samband med att föreningen anlidade Riksbyggen.

Håkan Bowald redogjorde för den analys av föreningens långsiktiga ekonomi som ligger till grund för styrelsens besluta att sänka avgifterna med 6 procent.

Ordföranden föreslog att stämman skulle gå till beslut. Stämman beslöt att de röstberättigade deltagarna skulle fylla i det röstkort som delats ut och att korten därefter skulle samlas in och summeras av de valda rösträknarna.

Utfallet visade att:

pkt	Av motionärerna föreslagna riktlinjer för styrelsearbetet	Bifall till	
		styrelsens förslag	Motionärernas förslag
1	Underhållsplan som visar underhållsbehov inklusive standardförbättringar på tio respektive 20 års sikt ska upprättas av styrelsen och årligen godkännas av föreningsstämma	37	18
2	Allt underhållsarbete och eventuella standardförbättringar ska finansieras med tillgångar från underhållsfond.	37	20
3	Avsättning till underhållsfond ska göras med 1 000 000 kr/år.	37	20
4	Alla eventuella förändringar av belopp (avvikelse från 1 000 000 kr/år), som avsätts till underhållsfond ska godkännas av föreningsstämma. (Sådana förändringar kan komma från årliga intäkter i form av avgifter från medlemmar eller från banklån).	37	19
5	Den årliga avskrivningen av fastigheten utgör grunden för den summa som årligen avsätts till amortering och underhållsfond.	40	16
6	Amorteringar ska ske med 1 % per år. Eventuella avvikelser från detta belopp skall godkännas av föreningsstämma.	38	19
7	Då ett överskott uppkommer i det årliga resultatet efter avsättning till amortering och underhåll, skall detta fördelas så att 2/3 går tillbaka till medlemmarna och 1/3 balanseras i ny räkning	39	17

Ordförande konstaterade att stämman på samtliga punkter avslagit motionärernas förslag till riktlinjer för styrelsearbetet

9 Stämmans avslutande

Ordföranden förklarade stämman avslutad kl 20.17.

Vid protokollet:

Carl-Johan Jargenius

Justeras

Henrik Holm

Karl-Heinz Henriksson