



Plommongården

Protokoll föreningsstämma

Datum: torsdagen den 23 maj

Kl: 20:00

Plats: Träfflokalen

§1. Mötets öppnande

Föreningens ordförande Peter Sahlin öppnade mötet

§2. Val av ordförande

Margareta Olofsson valdes till ordförande och Emma Vintemon presenterades som sekreterare

§3. Godkännande av röstlängden

Tre medlemmar lämnade fullmakt. Sammanlagt var därmed 18 medlemmar representerade på stämman. (bilaga 1)

Beslut: Röstlängden godkändes

§4. Val av två justerare som även är rösträknare

Beslut: Monica Alvarez och Cecilia Örning valdes till justerare och tillika rösträknare

§5. Frågan om stämman har blivit utlyst i behörig ordning

Beslut: Stämman ansågs ha blivit utlyst i behörig ordning

§6. Fastställande av dagordningen

En fråga ställdes om sista punkten kunde skjutas upp till ett senare tillfälle. Stämman valde att den frågan skulle tas upp igen när frågan blir aktuell.

Beslut: Dagordningen fastställdes med förbehåll att sista punkten eventuellt skjuts upp till ett särskilt möte.

§7. Styrelsens årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning)

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse föredrogs.

- Föreningens ordförande Peter Sahlin redogjorde för de större projekten i styrelsearbetet under det gångna året (målning i trapphusen, iordningställande av lokalen, fasadtvätt) En diskussion uppstod kring skötseln av trädgården och styrelsen redogjorde för planen att engagera medlemmar till en trädgårdsgrupp.

- Anders Lindgren från Arcada gick igenom resultat och balansräkning. En diskussion uppstod om underhåll av hyreslägenheter och hur planen för det ser ut. Styrelsen meddelade att vi inte är ikapp enligt tidigare plan.

Beslut: Efter dessa redogörelser beslutade föreningsstämman att lägga årsredovisningen och förvaltningsberättelsen till handlingarna

§8. Revisionsberättelsen

En kort redovisning gjordes av revisionsberättelsens uttalanden där revisorn

- tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreningens balans- och resultaträkning
- tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- rekommenderar att styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Beslut: Efter denna redogörelse beslutade föreningsstämman att lägga revisionsberättelsen till handlingarna

§9. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras

Beslut: Föreningsstämman beslutade att fastställa resultaträkningen och balansräkningen, samt att årets förlust ska behandlas enligt förslag i förvaltningsberättelsen.

§10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslut: Föreningsstämman beviljade styrelsemedlemmarna ansvarsfrihet

§11. Frågan om arvoden för styrelseledamöterna och revisorerna

Beslut: Föreningsstämman beslutade att årsarvodet, inklusive sociala avgifter ligger kvar på 4,5 prisbasbelopp att fördela fritt inom styrelsen. Föreningsstämman godkände vidare att revisorn arvoderas enligt gällande avtal.

§12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelseersättare som ska väljas

Styrelsen lämnade förslag till beslut att utse fem ordinarie ledamöter och tre ersättare. Ytterligare ett förslag presenterades, att utse fem ordinarie ledamöter och högst tre ersättare.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att utse fem ordinarie ledamöter och högst tre ersättare.

§13. Val av styrelseledamöter och styrelseersättare

Följande personer valdes vid förra stämman på 2 år:

Peter Sahlin

Marta Döry

Joakim Norrby samt

James Pereztegi

Joakim Norrby och James Pereztegi slutar i styrelsen och behöver därför ersättas.

Förslag till beslut från valberedningen;
Emma Vintemon och
Natalie Jelinek som tidigare varit ersättare och valts på ett år, väljs till ordinarie styrelseledamöter om vardera 2 år.

Lana Starcevic valdes vid förra stämman på ett år.
Förslag till beslut från valberedningen;
Lana Starcevic väljs på ytterligare 2 år

*Beslut: Föreningsstämman biföll valberedningens förslag till ordinarie ledamöter.
Föreningsstämman utsåg därtill Fredrik Andersson till ersättare på ett år.*

Till styrelsen valdes därmed:

Peter Sahlin, ytterligare ett år
Marta Döry, ytterligare ett år
Emma Vintemon, två år
Natalie Jelinek, två år
Lana Starcevic, två år

Ersättare:
Fredrik Andersson, ett år

§14. Val av revisorer och revisionsersättare

Föreningsstämman beslutade att utse Grand Thornton till revisor och revisionsersättare

§15. Val av valberedning

Stämman utsåg Fred Wilhelmson och Hoshang Asadi till valberedning

§16. Förslag på nya stadgar

En extra stämma hölls den 14 mars angående styrelsens förslag på nya stadgar. På extrastämman godkändes inte alla styrelsens förslag. I stället beslutades enligt extrastämmans protokoll. För att stadgeändringarna ska äga rum måste beslut fattas i enlighet med extrastämmans beslut.

Beslut: Föreningsstämman beslutade enhälligt i enlighet med extrastämman och de nya stadgarna antas därmed.

§17. Motion om bättre information

Styrelsen håller med om att informationen ska bli bättre. En ny webbsida har tagits fram, men det räcker naturligtvis inte.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen om bättre information och uppdra till styrelsen att åtgärda den bristande informationen.

§18. Motion om hämtning av grovsopor

Tidigare har en gårdsgrupp funnits i föreningen som ordnat med städdagar på gården samt att container då funnits beställd för medlemmarna. Den gruppen finns inte längre och

styrelsen uppmanar verkligen fler att engagera sig i gården och dess skötsel. Styrelsen tycker att en städdag höst och vår är bra, och att det då beställs container och finns möjlighet för alla att slänga sådant som annars ska till återvinningen. I väntan på att en gårdsgrupp bildas kommer styrelsen att anordna dessa städdagar och beställa container minst en gång på hösten och en gång på våren.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att bifalla motionen om att ordna hämtning av grovsopor minst två gånger om år och att informera i god tid om dessa tillfällen.

§19. Motion inga postboxar

I samband med att trapphusen målades om beslutade styrelsen att också sätta upp postboxar. Detta är något som många andra föreningar gör, och som underlättar väsentligt för postutdelarna. Även om vi som förening naturligtvis inte har ett arbetsmiljöansvar för personal hos postutdelare, kändes det som ett steg i den riktning som många andra går. Dessutom skapar detta möjlighet för boende att sätta in säkerhetsdörrar utan brevkast, samt en möjlighet att få större paket direkt i boxen i stället för att hämta på utdelningsställe. Det är fortfarande möjligt för boende att söka dispens hos postutdelare och därigenom få posten levererad via brevkastet på dörren.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att låta postboxarna vara kvar.

§20. Styrelsens förslag om försäljning av lokal

Beslut: Föreningsstämman beslutade att bifalla styrelsens förslag om försäljning av tidigare kontorslokal.

§21. Diskussionspunkt gällande föreningens råytor, förråd och cykelrum

Styrelsen hade en önskan om att samla in synpunkter och åsikter gällande föreningens råytor, förråd och cykelrum. Men då klockan var mycket togs förslaget upp igen om att uppdra åt styrelsen att ordna ett särskilt informationsmöte enkom för detta.

Beslut: Föreningsstämman beslutade att skjuta på denna punkt och uppdra åt styrelsen att ordna ett specifikt informations- och diskussionsmöte just för denna fråga.

§21. Mötets avslutande

Ordförande avslutade mötet.




Protokollet justerat den 11 juni 2019


Ordförande


Margareta Olofsson

Protokollförare


Emma Vintemon

Justerare


Monica Alvarez

Justerare


Cecilia Örning



Plommongården

OBS! Ändringar i nedanstående paragrafer. Röd text är förslag på tillägg/ändring.

Medlemsskap och överlåtelse av bostadsrätt

2 §

När en bostadsrätt överlåts eller övergått till ny innehavare får hen/de utöva bostadsrätten och flytta in i en lägenhet endast om hen/de har antagits som medlem/medlemmar i föreningen. Förvärvaren/förvärvarna ska skriftligen ansöka om medlemskap i föreningen på det sätt som styrelsen bestämmer. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom tre veckor från det att skriftlig ansökan togs emot, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning samt utdrag ur belastningsregistret avseende den eller de sökande.

Till ansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Insats och avgifter med mera

4 §

Insats, årsavgift och överlåtelseavgift fastställs av styrelsen. Beslut om ändring av den fastställda insatsen beslutas av föreningsstämma.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiftens fördelning på bostadsrättslägenheterna baseras på lägenheternas insatser. En ändring av årsavgiften beslutats av styrelsen. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2.5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar, till exempel garageplats, parkeringsplats och extra förrådsutrymme, betalas särskild ersättning till föreningen. Ersättningens storlek bestäms av styrelsen.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om avgifterna inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen, från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

5 §

Bostadsrättshavare ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det gäller även förråd som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavare svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat



Plommongården

- ledningar för avlopp, värme, el och vatten, till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar flera lägenheter
- ytterdörren och till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar
- icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak
- underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- lister, foder och socklar
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- elradiatorer; målning och luftning av vattenfyllda element
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavare försett lägenheten med
- ventiler till ventilationskanaler
- säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och fasta armaturer
- brandvarnare
- ~~fönster och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning; motsvarande gäller för balkong och altandörr.~~
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren.

Störande arbete i lägenhet får utföras mellan 8.30 och 16.00. Mindre störande arbete i lägenhet får utföras mellan 10.00 och 15.00 på helger. Entreprenörer får inte anlitas inte på helger.

9 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsen tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion
2. ändring av befintlig ledning för avlopp värme, ventilation eller vatten
3. annan väsentlig förändring av lägenheten (ex. avyttrande/flytt av tv-uttag och internetanslutning)

Åtgärder som kräver bygglov eller bygganmälan, till exempel ändring av bärande konstruktion eller ledning för vatten, avlopp eller värme utför alltid väsentlig förändring.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärder är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Vid förändring i lägenheten som styrelsen givit tillstånd till, har styrelsen rätt att utföra förbesiktning och efterbesiktning. Bostadsrättshavaren står för den kostnaden.

14 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till andrahandsupplåtelsen. I ansökan ska anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den ska pågå och till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan som andrahandsupplåtelse görs för en period av maximalt ett år i taget. **Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.**

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra med för föreningen eller någon annan medlem.

Styrelsen

20 §

Styrelsen består av ett udda antal ledamöter, minst tre och högst sju, med högst tre ersättare. Styrelsen utses av föreningsstämman. Ledamöterna väljs på två år. I undantagsfall kan en ledamot även väljas på ett år. Ersättningsarna väljs alltid på ett år.



Plommongården

Till ledamot och ersättare kan förutom medlem även väljas make/maka, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus. Om stämman så beslutar kan även annan än ovan nämnda väljas som ledamot.

Medlemmar som förekommer i belastningsregistret eller kronofogdens register ska inte ingå i styrelsen eller valberedningen.

Makar sambor och person som tillhör medlemmens familjehushåll ska inte ingå i styrelsen samtidigt.

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en (1) juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer på ett år. Föreningens firma tecknas av två ledamöter gemensamt.

23 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan beslut av föreningsstämman sälja eller på annat sätt göra av med föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga del- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Föreningsstämma

33 §

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas. Kallelse ska utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning, postbefordran, eller via e-post senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman. **Beslut får inte fattas i andra ärenden än det som tagits upp i kallelsen.**

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

35 §

Medlem kan utöva sin rösträtt genom ombud. Annan medlem, make/maka, registrerad partner, sambor eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får bara företräda en medlem, om ombudet inte är ledamot i styrelsen – i så fall får hen företräda flera medlemmar.

Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt i original. Fullmakten gäller högst ett år.

Medlem får på föreningsstämma ta med ett (1) biträde. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående, **god man** eller annan medlem får vara biträde. Biträde har yttranderätt.

Som närstående anses den person som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led eller den som är besvägrad i rätt upp- eller nedstigande led (avser svågerskap mellan ena maken och den andres avkomlingar) eller åt sidan, så att den ene är gift med den andres syskon.

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

Dalen den 23 januari 2019

ANKOM

2019-01-20

Till 2019 års stämma i Brf Plommongården Dalen

Motion om bättre information från styrelsen

Bostadsrättsföreningens stadgar har en egen paragraf (§ 40) som beskriver styrelsens ansvar att hålla medlemmarna informerade. Styrelsen är fri att bedöma på vilket sätt det är lämpligast att informera, men den ”ska alltid försäkra sig om att viktig information når alla”.

Paragrafen säger inte det som också är rimligt, förmodligen just för att det är så självklart: Informationen behöver lämnas i god tid. Så fungerar det tyvärr inte idag.

Tidigare styrelser har ansett att bra information i god tid är viktigt, både för medlemmar och föreningens hyresgäster. Informationen var då en process i flera steg: Först kortfattad information månader i förväg i de regelbundna nyhetsbrev, sedan mer detaljerade informationsblad ett antal veckor i förväg och slutligen påminnelser i form av lappar i trapphusen och i brevlådorna i läghuslängan. Vi överlät heller aldrig åt de företag som skulle utföra olika arbeten att informera – informationen sköttes av styrelsen.

De senaste åren har informationen om sådant som rör oss alla tyvärr varit under all kritik. Att balkongfronterna skulle högtrycksprutas fick vi veta någon knapp vecka innan. (Om man då var bortrest hade man ingen chans att plocka undan på balkongen.) Samma sak med gårdsstädningen och hämtningen av grovsopor – en lapp i porten några dagar innan. Målningen av trapphusen fick vi ingen information om alls. På hemsidan saknas till och med information om vem som är ordförande i föreningen och vilka uppdrag övriga i styrelsen har.

Bra information är ett enkelt sätt att bygga gemenskap, engagemang och trygghet.

Jag föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen att informera mycket tidigare och tydligare om sådant som berör oss boende.



Pia Sundqvist

Täppgränd 14

Dalen den 23 januari 2019

ANKOM

2019-01-26

Till 2019 års stämma i Brf Plommongården Dalen

Motion om hämtning av grovsopor enligt stadens föreskrifter

I Stockholms stads föreskrifter för avfallshantering kan man läsa att vi som ägare av flerbostadshus minst två gånger årligen ska erbjuda boende möjlighet att lämna grovavfall i anslutning till bostaden. *Minst* två gånger om året.

Sedan vi rev grovsoprummet som fanns i anslutning till garaget har vi knappast levt upp till den bestämmelsen. Gårdsstädningarna, då en container för grovsopor ibland har ställts upp, har varit sporadiska och dessutom har informationen i förväg varit mycket dålig.

Möjligheten att regelbundet kunna slänga grovsopor handlar även om vår säkerhet och trivsel. Utan den möjligheten är risken större att saker lämnas i förrådsgångar, loftgångar, ute på gården eller på trottoaren utanför fastigheten. Dessa sopor tvingas föreningen dessutom lägga pengar på att forsla bort. Vi har spenderat många kronor – och dyrbar tid för styrelsen – på det sättet genom åren.

Föreningen bör erbjuda sophämtning oftare än två gånger om året. Om man missar ett tillfälle, kanske för att man är bortrest eller arbetar, så tvingas man i värsta fall förvara grovsopor i närmare ett år innan man får en ny chans att slänga dem. Och om man inte har bil är det en omständlig tur med tunnelbana och buss till närmaste återvinningscentral i Östberga. Att ta sig dit med lite större grovsopor är en praktisk omöjlighet.

Stadens mobila miljöstation för farligt avfall kommer en gång per kvartal. Det kan vara ett lämpligt intervall även för vår container för grovsopor.

Jag föreslår att stämman uppmanar styrelsen att följa stadens föreskrifter och ordna hämtning av grovsopor minst två gånger om året, gärna kvartalsvis, och att informera i mycket god tid innan om dessa hämtningar.



Pia Sundqvist
Täppgränd 14

Dalen den 23 januari 2019

ANKOM

2019-01-26

Till 2019 års stämma i Brf Plommongården Dalen

Motion om stopp för installation av postboxar i entréerna

Vi boende har nyligen fått information om att postboxar kommer att installeras i entréerna till Tjappgränd 6-18. Däremot har vi inte fått någon information om varför.

Det finns inte något krav på att vi som fastighetsägare måste installera postboxar. Varför ska vi då lägga föreningens (våra!) pengar på något som innebär sämre service för oss? Alla har ju inte längre "vanliga" arbetstider och kan tömma postboxen på vägen hem från jobbet. Vi jobbar hemma, vi jobbar natt, vi har andra varianter. Några av oss är pensionärer. Någon kanske ligger hemma sjuk en vecka med hög feber. Någon har svårt att gå. Alla vi måste alltså ta hissen eller trappan ner till postboxen för att hämta vår post. Eller rättare sagt för att se om vi har någon post att hämta. Eller för att se om posten har kommit än. Om det inte finns någon post i facket vet vi inte om det beror på att vi inte kommer att få någon post den dagen, eller bara på att Postnord och Bring inte har varit där än. Och de kommer ju inte samtidigt, så det kan bli många turer till boxen om man väntar på något viktigt.

Inte heller är det säkrare med postbox – tvärtom. Och om argumentet är att postinkast i ytterdörren är en säkerhetsrisk så har styrelsen förhoppningsvis inga planer på att byta ut ungefär åttio fungerande ytterdörrar mot nya utan inkast.

Jag uppmanar styrelsen att avvakta med att installera postboxar tills stämman har fått ta ställning till den här motionen.

Jag föreslår att stämman beslutar att föreningen inte ska installera postboxar i entréerna.



Pia Sundqvist

Tjappgränd 14