

Protokoll för ordinarie årsstämma i brf Fågelbärsträdet den 29:e maj 2016

1. Årsstämman öppnades av styrelsens ordförande Gunnar Akner.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, föreningen har 51 medlemmar varav en juridisk person. Följande lägenheter fanns representerade:
 - Igh 01, Ousmane Tourée
 - Igh 08, Ann- Cathrine och Bo Ek
 - Igh 09, Lars Ekdahl
 - Igh 10, Daniel Andersson
 - Igh 15, Bengt Rydén
 - Igh 20, Philip Holm
 - Igh 21, Anders Kraft (via fullmakt Gunnar Akner)
 - Igh 23, Britt Lagerkranz
 - Igh 24, Johanna Nordmark
 - Igh 29, Marja Soop
 - Igh 32, Lars Holm (via fullmakt Philip Holm)
 - Igh 34, Pia Gillsäter
 - Igh 35, Aina Bergwall
 - Igh 38, Margareta Stafström
 - Igh 39, Sara Bourke
 - Igh 41, Olle Löfmark
 - Igh 44, Stefan Malm
 - Igh 45, Bränd Sonja Friberg Andersson (via fullmakt Jan Friberg)
 - Igh 50, Margareta Johnsson
 - Igh 52, Martin Stankiewicz
 - Igh 53-55, Gunnar och Cheryl Akner

Sammanlagt 22 lägenhetsinnehavare.
3. Martin Stankiewicz valdes till mötesordförande.
4. Mötesagendan godkändes, 11 motioner har inkommit som behandlas under punkt 19 *övriga frågor* (bilaga motioner med svar från styrelsen).
5. Philip Holm valdes till mötessekreterare.
6. Pia Gillsäter och Bengt Rydén valdes till justeringspersoner; även mötesordföranden justerar protokollet.
7. Britt Lagerkranz och Sara Bourke valdes till rösträknare.
8. Stämman godkände att kallelsen till stämman skett på behörigt sätt.

9. Gunnar Akner gick igenom den skriftliga årsredovisningen och styrelsens verksamhetsberättelse för år 2015 som översänts till medlemmarna i samband med kallelsen till årsstämman.

Redogörelse av sittande styrelsemedlemmar och det gångna årets lägenhetsöverblickar.

Hemsidan: www.markeliushuset.se.

Under 2015 firade huset 80 år med föredrag om husets historia och framtid i samband med en extrastämma 2015-11-11 angående installation av fiber. Föreningen hedrades med en utmärkelse av samfundet S:t Erik som satts upp vid husets entré.

Det informeras att Peter Hartai ämnar sälja Petite France AB, Hartai kommer senare att närvara vid årsstämman och redogöra för framtida planer med rörelsen.

Fråga om husets inomhusklimat, stämman anser att överlag inomhusklimatet i lägenheterna med hänsyn till temperatur och luftväxling är tillfredställande. Dock påpekas det värmeinstrålningen ibland är hög åt gårdssidan, och kan vara störande, detta främst sommartid. Anses det vara för kallt så finns det möjlighet att medlemmarna, på egen bekostnad, kan installera en s.k. Nordic-ruta på befintlig karm. Detta är den enda lösningen Länsstyrelsen och Stadsmuseet godtar. Diskussion om termostat på radiatorerna för en jämnare styrning. Inget beslut togs.

De korta och långsiktiga underhållsplanerna går igenom, samt genomförda reparationer under det gångna året. Viss oro uttrycks över gamla el-stigarledningar. Inget beslut togs.

Förslag om att en uppdragsbeskrivning bör tas fram när Eva Göransson på AIX Arkitekter anlitas som tydligare dokumenterar den specialistkompetens vi får genom detta. Inget beslut togs.

Resultaträkning/Balansräkning

Diskussion om föreningens belåning och framtida omläggning av lån, för närvarande 8,7 miljoner SEK. Beslut: Stämman anser att en 50/50 procentig uppdelning mellan bundna och rörliga lån är att föredra.

Föreningens externa auktoriserade revisor anser att föreningens ekonomi sköts mycket väl.

Diskussion angående bidrag från Länsstyrelsen vid renoveringar av kulturminnesmärkta hus, bidragen gäller endast exteriörer. Bidrag sökt för restaurering av trapphuset men blivit avslaget.

Diskussion om solpaneler på tak samt bergvärme som ett alternativ att minska uppvärmningskostnaderna. Inget beslut togs.

Diskuterades att arkitekt Eva Göransson, AIX AB, anlitas mycket. Styrelsen motiverar detta med att behovet för dessa relativt små insatser är nödvändiga för husets underhåll och drift och för att byggnaden är byggnadsminnesförklarad. Beslut: En skriftlig sammanställning av Eva Göranssons åtaganden utförs.

10. Revisorernas berättelse redogörs för, kommentar: en välskött och välfungerande förening! Stämmans ordförande tillägger en uträkning om att föreningen tjänar 25 000 kronor per lägenhet och år på våra medlemmar. hyresgäster ca.
11. Årsstämman fastställde enhälligt bansräkningen per 2015-12-31.
12. Årsstämman beviljade enhälligt styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.
13. Årsstämman beslöt anta styrelsens förslag att föreningens ansamlande vinst balanseras i ny räkning. Den ansamlande vinsten om 4 531 781 SEK balanseras i ny räkning.
14. Årsstämman beslutade att styrelsearvodet (totalt 50.000 kr) förblir oförändrat.
15. Val av förtroendeposter. Valberedningen genom Jan Friberg och Pia Gillsäter redogjorde för sitt förslag och årsstämman antog detta enhälligt. Styrelsen tackades för gott arbete under det gångna året.

Styrelseledamöter

Gunnar Akner, ordförande (omval 2 år)
Philip Holm (kvarstår 1 år)
Ousmane Touré (omval 2 år)
Stefan Malm (kvarstår 1 år)
Sara Bourke (kvarstår 1 år)

Styrelsesuppleanter (väljs för 1 år)

Anders Kraft
Oscar Silverhielm

Revisorer (väljs för 1 år)

Stephan Adebahr, auktoriserad revisor KPMG
Martin Stankiewicz, internrevisor

Revisorssuppleanter (väljs för 1 år):

Margaretha Stafstöm

16. Årsstämman beslöt enhälligt att sittande valberedning kvarstår, Jan Friberg och Pia Gillsäter.
17. Peter Hartai anländer till mötet och redogör för Petite France verksamhet och dess planerade försäljning. Köpare för närvarande oklart. Alla åtgärder beträffande felaktig montering av det uppsatt vindsyddet vid restaurangens uteservering kommer att utföras inom snar framtid. Styrelsen kallar till slutbesiktning tillsammans med arkitekt Eva Göransson. Gunnar tackar och framför att föreningen är mycket nöjd med restaurangens drift.
18. Styrelsen redogör för ombyggnadsprojektet i trapphuset. Arkitekt Eva Göransson, som sedan många år varit föreningens antikvariska konsult och sakkunnig, informerade att färgsättningen av trapphuset styrs av byggnadsminnesförklaringen och den ursprungliga byggbeskrivningen från husets byggnadsår. Målningsarbetet samt asbestsaneringen har gått bra. Visst målningsarbete kvarstår. Stämman beslutar att text skall målas ovan sop-

och tvättnedkast. Golv och trapplöp kommer att flytspacklas innan gummimatta läggs. Dörrblad mot trapphallen kommer att saneras, alla namn och 'ej reklam'-skyltar kommer att tas bort, styrelsen tillhandahåller nya, för att skapa ett enhetligt uttryck. De dörrar som ej används vid ihopslagna lägenheter kommer att märkas med "ingen post" eller motsvarande. Två olika dimensioner på takarmaturer är monterade på plan 2 och 3 (300 mm i diameter på plan 2 och 250 mm på plan 3) för utvärdering. Armatyren kommer ej ljusregleras. Personhissen kommer att förses med en ny mer tidsenlig knappsats från husets ursprung. Förslag att även knappsats på varje stannplan byts ut, detta utreds. Alla medlemmar kommer att erbjudas renovering av lägenhetsdörrarnas insidor - på egen bekostnad.

På en fråga om budget och formellt beslut om trapphusrenoveringen svarade Styrelsens ordförande att renoveringen troligtvis kommer kosta ca 1,8 miljoner kr. Det konstaterades att upphandlingen av ovanstående renoveringsarbeten utförts löpande, dock under konkurrens, utan att något formellt beslut tagits eller att någon budget för detta tidigare redovisats för bostadsrättsinnehavarna.

19. Övriga frågor. Bengt Rydén framför att hans motioner skall ses som ett diskussionsunderlag och stämmans ordförande läser upp motionerna och styrelsens svar.

Beslut: Stämman föreslår att förslag tas fram på växt och bänk till entréhallen. Uppställning av möbler och lösöre som bortskänkes skall tidsbegränsas. Information till varje ny medlem om regler för ombyggnation enligt föreningens stadgar, varje påbörjad ombyggnad skall meddelas och godkännas av styrelsen. Förslag om att en besiktningsman tas in vid varje överlåtelse avslås av stämman.

Valet av veckodag för årsstämman dryftades och det konstaterades att en söndag kl 16, och speciellt kanske inte en mors dag, inte är så lämplig tidpunkt. Stämman enades om att nästa årsmöte bör vara en på en vardag då fler medlemmar troligen har möjlighet att delta på en vardag än en söndag.

20. Mötet avslutas.



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Vid protokollet

Philip Holm

Sekreterare, lgh 20

Bengt Rydén

Justeringsperson, lgh 15

Martin Stankiewicz

Stämmans ordförande, lgh 52

Pia Gillsäter

Justeringsperson, lgh 34

BRF FÄGELBÄRSTRÄDET - MOTIONER TILL ÅRSSTÄMMAN 2016-05-29

Syftet med nedanstående motioner är att försöka bidra med idéer och uppslag till förbättringar så att vår fina byggnad och dess utemiljö kan **utvecklas till en ännu bättre och trivsammare plats att vistas i såväl fysiskt som visuellt och socialt.**

moton 1.

Hemsidan - utvecklas till info- och diskussionsforum för medlemmar

Bakgrund:

Ordföranden har genom åren på ett bra sätt utvecklat Markeliushusets hemsida till vad den är idag med en mängd intressant data kring byggnadens utveckling samt med ett stort innehåll av Protokoll mm. Dock saknas en levande information kring aktuella händelser som berör oss boende. Tex har informationen beträffande trapphusets kommande design och ombyggnad varit mindre bra.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att någon brf medlem (ej medlem i styrelsen) utses till webbmater med ansvar att utveckla hemsidan till en **riktig arena för info och diskussion både kring byggnaden och närliggande ämnesområden.**

motion 2.

Förskolan - ljudmätning ovanförhängande balkonger

Bakgrund:

På senare har problematiken kring integrering av Förskolor och bostäder uppmärksamats mht höga ljudnivåer från förskolornas "utsläppsgårdar". Detta påverkar både de boendes rekreativsmöjligheter och trivsel samt även prisnivån vid en försäljning. För Markeliushuset bedöms de 2-3 nedersta våningarna mot gårdssidan ha problem med höga ljudnivåer såväl ute på balkonger som inne i lägenheterna vid öppen balkongdörr.

För att bringa klarhet i huruvida de gällande gränsvärdena överskrider för Markeliushusets nedre våningsplan mot gårdssidan föreslås att Miljöförvaltningen kontaktas ang ljudmätningar.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om **att Styrelsen ges i uppdrag att i höst ombesörja ljudmätningar för ovanförhängande balkonger och inne i de 2-3 nederst planens lägenheter.**

motion 3.

Restaurangen och Förskolan - marknadsmässig hyra ?

Bakgrund:

Vilken statistik ligger till grund för nuvarande hyresnivåer för fastighetens lokaler.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om att Styrelsen ges i uppdrag att i god tid inför kommande omförhandlingar av hyresavtalen som löper ut 2017-12-31 resp 2018-10-01 göra **en översyn av hyresnivåerna så att de mer speglar en lokalhyra på en attraktiv adress snarare än en vanlig bostadshyra**

motion 4.**Restaurangen - glasverandan myndighetstillstånd?****Bakgrund:**

Undertecknad har via mail till Styrelsen tidigare i vår försökt få klarhet i vilka eventuella myndighets-tillstånd som finns för den uppförda glasverandan. Dock utan att ha erhållit något annat svar än att frågan om utformningen diskuteras med Ägaren till restaurangen.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om **att Styrelsen redovisar vilka erforderliga myndighetstillstånd (bygglov etc) som ev finns för glasverandan.**

motion 5.**Cykeluppställning - utomhus****Bakgrund:**

Stockholm Stad håller på att utvecklas till en riktig cykelstad där man vid nybyggnad kräver ca 2 platser/lägenhet. Markeliushusets cykelplatser i källaren är svårligen åtkomliga för andra än unga människor och akrobater och får betraktas som en ren säsongsförvaring. De utvändiga uppställningsplatser som finns för cyklar vid Förskolan motsvarar inte tillnärmelsevis det framtida behovet för fastigheten

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om att **Styrelsen ges i uppdrag att utreda och föreslå en lämplig plats för uppställning av ytterligare ett betydande antal cyklar utomhus i anslutning till gatusidan.**

motion 6.**Trapphusets entrédel - bytescentral eller inbjudande träffpunkt****Bakgrund:**

Till och från förekommer uppställning av gamla möbler, tavlor etc i entrén med lappen "varsågod". Enl min uppfattning är det lite för mycket bytescentral över detta och ser också skräpigt ut. Dessutom är det inte förenligt med de brandskyddsbestämmelser som gäller för en utrymningsväg . Vore kanske trevligare med en välkomnade sittmöjlighet etc.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om **att trapphusets entrédel ej får användas som bytescentral utan istället förses med en sittmöjlighet (ej brännbar) och en stor välkomnande växt - allt i traditionell funkisstil.**

motion 7.**Utemiljö - betongrester från glasverandans sockel, plastomslag från transporter till restaurang, rökning, fimpas mm****Bakgrund:**

Alltför ofta förekommer, enl min mening, nedskräpning i anslutning till entrén. Denna förorsakas så vitt jag kan bedöma i huvudsak av restaurangens transporter och gäster. Kanske dags att ta tag i detta lila vardagsproblem.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om att **styrelsen påtalar för Restaurangen att hålla snyggare vid entrén och i häcken mot gatan genom att de förbinder sig dagligen städa upp på platsen.** Dessutom föreslår undertecknad att **rökförbud** införs på uteserveringen vid entrén.

motion 8.

Renovering av trapphallen - vilka beslut (och tagna av vem) finns om budget och upphandling?

Bakgrund:

Äntligen pågår renovering av de allmänna utrymmena i vår fastighet. Som medlem känner jag dock en viss osäkerhet beträffande vilka beslut som finns tagna avseende pågående renovering av trapphallen med tillhörande utrymmen.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att **Styrelsen på årsstämman redovisar vilka formella beslut som är tagna beträffande budget samt upphandling av konsulter och entreprenörer**

motion 9.

Besiktning av lägenheter vid försäljning

Bakgrund:

Idag råder troligen viss oklarhet beträffande olika lägenheters tekniska status beträffande bärande konstruktioner, elsystem, vvs-lösningar etc. Kanske dags att Styrelsen i samband med försäljningar passar på att genomföra besiktningar för att bringa bättre klarhet i rådande situation.

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om **att Besiktning (med protokoll) skall utföras av lägenheter vid försäljning** med omgående start

motion 10.

Besiktning av trapphall inkl hisskorg samt yttre fasadpelare mm vid av- och inflyttning samt vid ombyggnad av lägenheter

Bakgrund:

Undertecknad har genom åren noterat ett onormalt hög åverkan och slitage i samband med in- och utflyttning och ombyggnad av lägenheter i fastigheten. Detta kostar pengar och inverkar negativt på fastighetens utseende. Kanske dags för lite mer försiktighet

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att stämman beslutar om att **Besiktning (med protokoll) skall utföras av trapphall inkl hisskorg samt yttre fasadpelare mm vid av- och inflyttning samt vid ombyggnad av lägenheter** med omgående start efter trapphusrenoveringen.

motion 11.

Visionsarbete för utveckling av Markeliushuset

Bakgrund:

Markeliushusets historia socialt och innehållsmässigt fodrar till eftertanke. Vad vill vi medlemmar att huset ska kunna erbjuda oss framöver. Kan vi öppna upp takterrassen? Vill vi ha kvar daghemmet med den störningsproblematik det innebär eller vill vi utveckla någon annan verksamhet här tex ett litet infocenter kring design och arkitektur, ett hostel för design- och arkitekturintresserade ?

Förslag till åtgärd:

Undertecknad föreslår att en **fristående arbetsgrupp (ej medlemmar från styrelsen) med 3-5 personer bildas för att ta fram idéer kring hur Markeliushuset skulle kunna utvecklas både socialt och innehållsmässigt.**

Idéerna skulle kunna diskuteras på en "extrastämma " någon gång hösten/vintern 2016.

Vänligen!

.....

Bengt Rydén, lgh 15

bengt.ryden@mapstockholm.se , 070-782 33 59

Styrelsens yttranden över Bengt Rydén's elva motioner till föreningens årsstämma 160529

Ang. motion 1: Hemsidan utvecklas till info- och diskussionsforum för medlemmar

Föreningen har sedan många år haft policyn att styrelsens protokoll löpande är tillgängliga för medlemmarna. Här kan medlemmarna följa styrelsens arbete och underlagen till olika slags beslut och åtgärder. Vid särskilda projekt sker även specifik information genom anslag på anslagstavlor och/eller hissdörrar.

Till detta kommer styrelsens årliga, utförliga förvaltningsberättelser som även diskuteras i detalj vid föreningsstämmorna.

När det gäller trapphus-renoveringen har denna diskuterats vid flera årsstämmor inklusive den extra föreningsstämman 151111, då även arkitekt Eva Göransson från AIX Arkitekter AB medverkade i diskussionen kring att återställa trapphallen till ursprungligt skick i enlighet med byggnadsminnesförklaringen.

Styrelsen välkomnar ett diskussionsforum inom föreningen, men anser att det bör vara fristående från hemsidan, t.ex. i form av en blog eller chat-site. Skälet är att information som går ut till medlemmarna och allmänheten på föreningens hemsida måste vara korrekt och i enlighet med årsstämmans beslut och styrelsens arbete. Det vore olyckligt om felaktig information spreds på hemsidan.

Sammanfattning: *Styrelsen anser att årsstämman får ta ställning till om det finns intresse att utforma någon form av elektroniskt diskussionsforum för medlemmarna, utöver de möjligheter som anges ovan.*

Ang. motion 2: Förskolan – ljudmätning ovanförhängande balkonger

Förenings stadgar §2 föreskriver att föreningen ska låta driva ett daghem.

Daghemslokalen har används i nuvarande form sedan många år, utan att några medlemmar klagat. Det är ofrånkomligt att det hörs ljud från daghemsgården under de tider daghemmet håller öppet, särskilt om fönster eller balkongdörr är öppna. Alla som köper lägenhet i Markeliushuset känner till att det finns både daghem och restaurang i huset och att detta kan medföra vissa störningar, men även fin service.

Förhöjda ljudnivåer gäller även lägenheterna mot gatan beroende på bl.a. trafik, leveranser och sophantering.

En ljudmätning kan göras, men det kommer inte att vara möjligt att minska ljudnivån från daghemsgården om fönster och balkongdörrar är öppna. En tilläggsisolering av fasaden eller installation av 3-glasfönster är inte möjlig på grund av byggnadsminnesförklaringen. En godkänd möjlighet är att medlemmarna själva installerar en isolerande inner-ruta av typ "Nordic-rutan" i sina lägenheter, men detta har bara bullerminskande effekt om fönster och balkongdörrar är stängda.

Föreningen har möjlighet att ändra stadgarna och ta bort daghemmet, men detta förutsätter i så fall beslut vid två olika årsstämmor. Dessutom är daghemmet intimt förknippat med Markeliushusets historia.

Sammanfattning: *Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.*

Ang. motion 3: Restaurangen och förskolan – marknadsmässig hyra?

När hyresavtalet med Petite France AB omförhandlades för ett par år sedan föregicks det av en noggrann undersökning av marknadsmässiga hyror för restauranger på Kungsholmen i nära samarbete med en jurist från Fastighetsägarna, som biträdde föreningen vid förhandlingen. Det nya hyresavtalet gav en betydande hyreshöjning och styrelsen hänvisar till de två senaste förvaltningsberättelserna för närmare information. När det gäller daghemmet har hyran under många år legat över marknadsmässig hyra för lokaler på Kungsholmen. Situationen kompliceras dels av daghemmets historiska betydelse för föreningen, dels av politiska beslut angående hyressubventioner för daghem. Styrelsen hänvisar även här till förvaltningsberättelsen för närmare information.

Sammanfattning: Styrelsen anser att båda lokalernas marknadshyror är marknadsmässiga och att motionen därmed är besvarad.

Ang. motion 4. Glasverandan – myndighetstillstånd

Petite France AB hyr lokaler inklusive uteserveringen av föreningen. De har rätt att utan bygglov uppföra ett fristående vindskydd, såvida det inte är förankrat i fasaden. Den felaktiga fastsättningen av stag i gatufasaden kommer att tas bort under våren. Under hela byggandet av vindskyddet, inklusive planerade åtgärder för att frikoppla det från gatufasaden, har styrelsen haft nära samråd med arkitekt Eva Göransson. Styrelsen hänvisar till förvaltningsberättelsen för närmare information.

Sammanfattning: Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Ang. motion 5. Cykeluppställning utomhus

Sedan 1950-talet hyr föreningen ut gatumarken till restaurangen för uteservering. Det finns därför i nuläget inga möjligheter att bygga en cykelparkering på föreningens gatumark.

Styrelsen lade för tre år sedan fram ett förslag till Stockholms Stads Gatukontor om att bygga en cykelparkering i korsningen John Ericssonsgatan - Pontonjärgatan. Förslaget togs emot positivt och inom några månader tillkom en cykelparkering där. Under det senaste året har det dessutom tillkommit ett stort antal cykelparkeringsplatser på Pontonjärgatan, mellan John Ericssonsgatan och Pilgatan. För närvarande torde därmed antalet platser för cykelparkering i det direkta närområdet vara tillräckligt.

Dessutom har styrelsen ordnat en cykelparkering i källaren genom att flytta fastighetens fjärrvärmeanläggning. Källartrappan är brant och det kan vara svårt att transportera cyklar upp och ned, men situationen är ändå avsevärt bättre än när det under många år inte fanns några cykelparkeringsplatser alls i källaren.

Sammanfattning: Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Ang. motion 6: Trapphusets entrédel – bytescentral eller inbjudande träffpunkt

Naturligtvis vill vi alla ha en entré som är så tilltalande som möjligt och visst kan en växt vara trevligt, en bänk likaså.

När det gäller erbjudande att ta hand om smärre möbler eller tavlor har detta bara förekommit vid enstaka tillfällen. En del medlemmar tycker detta har varit positivt.

Sammanfattning: Styrelsen anser att årsstämman får ta ställning, dels till frågan om medlemmarnas rättighet att skänka föremål till andra boende i huset, dels till frågan om styrelsen bör ta fram förslag till icke-brännbar sittmöbel i funkisstil och lämplig växt, samt hur den ska skötas.

Ang. motion 7: Utemiljö - betongrester från glasverandans sockel, plastomslag från transporter till restaurang, rökning, fimpas mm.

Styrelsen anser att Petite France AB för det mesta har god ordning med daglig städning på uteserveringen och kring entrén. Peter Hartai har meddelat styrelsen att man infört rökförbud i det nya vindskyddet.

Styrelsen har bjudit in företrädare för Petite France AB till årsstämman för att presentera sig och svara på frågor. Vi kan då betona vikten av noggrann ordning på både uteserveringen och i källargången.

Sammanfattning: Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Ang. motion 8: Renovering av trapphallen - vilka beslut (och tagna av vem) finns om budget och upphandling?

Styrelsen har sedan en längre tid diskuterat och planerat renovering av trapphallen i nära samråd med arkitekt Eva Göransson. Genom det nya hyresavtalet uppstod en möjlighet att höja ambitionsnivån och detta tillstyrktes av medlemmarna under diskussionen under den extra föreningsstämman 151111. Detta innebar att styrelsen undersökte möjligheterna att bredspackla glasfiberväven för att återställa de släta funkisväggarna samt att byta ut golvmattan mot en ursprunglig gummimatta. Alla delentreprenader, såväl målning som asbest-sanering och golvläggning, har handlats upp i konkurrens i nära samarbete med arkitekt Eva Göransson som projektledare. Kostnaderna kommer att sammanställas och redovisas i förvaltningsberättelsen för 2016 års förvaltning, i likhet med alla tidigare genomförda entreprenader. Styrelsen hänvisar till förvaltningsberättelsen för 2015 för närmare information. Under årsstämman kommer vi att presentera de återstående arbetena.

Sammanfattning: Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Ang. motion 9: Besiktning av lägenheter vid försäljning

Föreningens praxis har sedan många år varit att medlemmarna själva ansvarar för sina lägenheters skick samt att de lämnar korrekt information till mäklare och intressenter i samband med överlåtelser. Detta system har enligt styrelsens mening fungerat väl. Om föreningen skall införa ett system med protokollförda besiktningar av t.ex. bärande konstruktioner, elsystem, VVS-lösningar etc. måste detta ske på ett enhetligt sätt. En möjlighet vore att föreningen rekommenderar användning av ett visst konsultföretag med dokumenterad teknisk erfarenhet av lägenhetsbesiktningar och som lär sig fastighetens konstruktion, har tillgång till relationsritningar etc. så att besiktningarna genomförs på ett systematiskt sätt och där protokollen har en likartad utformning.

Finansieringen skulle kunna ordnas så att medlem som vill överlåta sin lägenhet är skyldig att betala kostnaden för en besiktning och lämna en kopia till styrelsen. Ett sådant åläggande kräver stadgeändring. Frågan är vilken juridisk betydelse ett sådant besiktningsprotokoll kan komma att ha beträffande t.ex. "dolda fel" vid en ev. tvist.

Sammanfattning: Styrelsen anser att årsstämman får ta ställning till om föreningen bör planera för införande av obligatoriska protokollförda besiktningar i samband med alla överlåtelser.

Ang. motion 10: Besiktning av trapphall inkl hisskorg samt yttre fasadpelare mm vid av- och inflyttning samt vid ombyggnad av lägenheter

Som delägare i föreningen är alla medlemmar intresserade av att vårda de allmänna utrymmena interiört och exteriört. Detta gäller särskilt efter en så omfattande restaurering som de pågående trapphallsarbetena.

Om föreningen skall införa ett system med protokollförda besiktningar före och efter varje inflyttning och utflyttning samt vid ombyggnadsarbeten måste detta ske på ett enhetligt sätt. Liksom för motion 9 bör föreningen avtala med ett konsultföretag med dokumenterad erfarenhet av tekniska besiktningar så att besiktningarna genomförs på ett systematiskt sätt och att protokollen har en likartad utformning.

Frågan är hur man kan koppla ev. skador på de allmänna utrymmena till just in- eller utflyttning respektive ombyggnad och vilken juridisk betydelse ett sådant protokoll kan få vid ev. tvist om ansvar för återställande efter inträffad skada. Är det t.ex. den som flyttar ut eller in som är ansvarig för en viss skada?

Med hänsyn till att det periodvis är många omflyttningar inom föreningen kommer en sådan besiktningsverksamhet att betinga avsevärda kostnader.

Sammanfattning: Styrelsen anser att årsstämman får ta ställning till om föreningen bör planera för införande av obligatoriska protokollförda besiktningar i samband med alla ut- och inflyttningar samt ombyggnadsarbeten.

Ang. motion 11: Visionsarbete för utveckling av Markeliushuset

Det är bra att medlemmarna diskuterar olika utvecklingsmöjligheter för Markeliushuset och sådana frågor tas regelbundet upp under årsstämmorna.

När det gäller takterrassen har den frågan utretts i detalj vid flera tillfällen och styrelsen hänvisar t.ex. till protokollet från årsstämman 2011.

När det gäller daghemmet hänvisar styrelsen till yttrandet kring motion 2 ovan. Om årsstämman skulle besluta att avveckla daghemmet kräver det beslut vid två olika föreningsstämmor. Dessutom gäller det att hitta en ny verksamhet som kan ge en långsiktigt stabil ekonomisk intäkt till föreningen.

Om det finns intresse är styrelsen positiv till att en arbetsgrupp bildas, som kan presentera förslag för sittande styrelse. En sådan intressegrupp bör arbeta skilt från det ordinära styrelsearbetet och bör ske helt ideellt.

Sammanfattning: Det står medlemmarna fritt att bilda en intressegrupp/arbetsgrupp och presentera förslag för styrelsen.

160527 För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner
ordförande