

Tid och plats: Tisdagen den 9 maj 2017, kl. 19:00 på Lillhagsvägen 29.

Närvarande:

Fastighetsnummer:

Jonas Jonasson	7
Peter Berglund	9
-	11
Baker Rashid	13
-	15
-	17
Håkan Norgren och Christina Norgren	19
-	21
Carina Lund	23
-	25
-	27
Kjell Kernen	29
-	31
Catharina Jaraquemada	33

Revisor: Juri Nerep

1. Fastställande av dagordning

Den i förväg utskickade dagordningen fastställdes.

2. Stämmans öppnande

Kjell hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.

3. Fastställande av röstlängd

Röstlängd upprättades, bifogas protokollet. 7 av 14 röstberättigade var representerade.

4. Val av ordförande för stämman

Stämman utsåg Kjell Kernen till ordförande för årsmötet.

5. Val av sekreterare för mötet

Stämman utsåg Carina Lund till sekreterare för årsmötet.

6. Val av justeringsmän för mötet

Stämman utsåg Catharina Jaraquemada och Christina Norgren till justeringsmän för årsmötet.

7. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning

Det fastställdes att stämman blivit utlyst i behörig ordning.

8. Föredragande av årsredovisning för år 2016

Revisor, Juri Nerep föredrog årsredovisningen. Det ekonomiska resultatet för 2016 visade på en förlust på 313 483 kronor. Förlusten beror dels på föreningens planerade investering i ny värmeanläggning, dels på införandet av avskrivningar som är en bokföringsmässig nödvändighet.

9. Föredragande av revisionsberättelse för år 2016

Revisor, Juri Nerep föredrog revisionsberättelsen.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning för år 2016

Stämman fastslog den föredragna resultat- och balansräkningen.

11. Ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

12. Resultatdisposition

Stämman godkände resultat- och balansräkningen för år 2016.

13. Arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade om oförändrat arvode till styrelsen, d.v.s. 0 kronor för år 2017.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman valde följande ledamöter och suppleanter:

Kjell Kernen
Christina Norgren
Carina Lund
Peter Berglund
Raul Coello
Catharina Jaraquemada
Jonas Jonasson

15. Val av revisor

Stämman valde Juri Nerep till revisor.

16. Val av valberedning

Stämman valde Håkan Norgren och Baker Rashid till valberedning.

17. Motioner från 2016 för slutvotering

a. 2016 – 2: Stadgeändring vad gäller ansvaret för överlåtelseavgifter
Stämman beslutar att bifalla motionen.

b. 2016 – 3: Diverse moderniseringar av stadgarna
Stämman beslutar att bifalla motionen.

18. Nyinkomna motioner 2017

a. 2017 – 1: Bekämpning av mossa med A-Delete Pro
Stämman beslutar att bifalla motionen. Röstning: Ja: 6 Nej: 1. Reservation av Peter Berglund (Lillhagsvägen 9).

b. 2017 – 2: Alternativ mossbekämpning
Stämman beslutar att avslå motionen p.g.a. majoritetsbeslut att använda A-Delete Pro (motion 2017 – 1).

c. 2017 – 3: Ansökning om byggnadslov för plank
Stämman beslutar att bifalla motionen.

19. Stämmans avslutande

Kjell förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet

Justeras

Justeras

Carina Lund

Catharina Jaraquemada

Christina Norgren

Kjell Kernen - Mötesordförande

Stockholm 2016-04-06

Motion 2016 - 2: Stadgeändring vad gäller ansvaret för överlåtelseavgifter

Bakgrund

Vår revisor rekommenderar att vi uppdaterar stadgarna vad gäller ansvaret för betalning av överlåtelseavgifter. Vi har i och för sig aldrig haft några sådana och har för närvarande inga planer på att införa några heller. Stadgarna innehåller dock en skrivning om ansvaret för betalningen om vi i framtiden skulle införa överlåtelseavgifter.

Under Avgifter §8 om överlåtelseavgifter står följande:

"Den från vilken en bostadsrätt övergår svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas."

Problemet med formuleringen det inte klart framgår vem av parterna som skall betala en eventuell överlåtelseavgift.

Förslag

Enligt vår revisors rekommendation byts ovanstående text i §8 mot den följande:

" Den från vilken en bostadsrätt övergår, skall betala överlåtelseavgiften."

Å styrelsens vägnar

Kjell Kernen
Ordförande BRF Älvsjöbadet 4

Stockholm 2016-04-06

Motion 2016 - 3: Diverse moderniseringar av stadgarna

Bakgrund

Stadgarna behöver fortlöpande moderniseras för att spegla förändringar i föreningen. Denna motion innehåller flera mindre sådana uppdateringar.

Förslag

Texterna till vänster i tabellen nedan förändras enligt förslagen till höger

§	Nuvarande text	Förslag
4	<i>Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.</i>	Ersätts med: <i>"Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast den 15 maj."</i>
6	<i>De bostadsrätter som ej kunnat upplåtas inom 3 månader efter slutbesiktning är entreprenören skyldig att förvärva. För dessa bostadsrätter ska entreprenören godtas som bostadsrättshavare oaktat vad som ovan stadgas. Entreprenören äger härvid rätt att i andra hand hyra ut sådan lägenhet.</i>	Inaktuell Text – Tas bort ur stadgarna i sin helhet.
8	<i>Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.</i>	Ersätts med: <i>"Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom bankgiro."</i>
10	<i>Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att minst en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen intill dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av föreningens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.</i>	Inaktuell Text – Tas bort ur stadgarna i sin helhet.
19	<i>k) Val av styrelseledamöter och suppleanter l) Val av revisor och suppleant.</i>	Ersätts med: <i>"k) Val av styrelseledamöter och suppleanter"</i>

	<i>m) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.</i>	<i>l) Val av revisor och suppleant. m) Val av ombud för samfällighetsföreningen Liggmilan n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.</i>
--	---	--

Å styrelsens vägnar

Kjell Kernen
Ordförande BRF Älvsjöbadet 4

Stockholm 2016-03-28

Motion 2017 – 1: Bekämpning av mossa med A-delete Pro

Bakgrund

Som alla har märkt blir det allt vanligare att det ramlar ned mossa från taken. Anledningen är att våra tak börjar bli helt täckta av mossa. Mossan smutsar ned och det är ett problem. Ett mycket värre problem är att mossans rötter långsamt gräver sig ned i våra takpannor och ställer till med skador som inte går att reparera. Till slut kommer vatten att kunna ta sig igenom pannorna. Om vi inte gör något åt mossan så kommer vi snart att behöva byta ut teglet. Detta kommer att kosta väldigt mycket pengar. Kostnaden blir minst på 100 000-tals kronor, kanske över miljonen.

Under hösten 2015 och våren 2016 var styrelsen i kontakt med en takvårdsfirma (LA-Takvård) som besiktade vårt tak. De föreslog en metod där de först mekaniskt soppar bort mossan och sedan sprayar taket med ett mossbekämpningsmedel (A-delete Pro). Detta dödar mossan permanent och stoppar nedbrytningen av taket. Vart 5e år sprayar man sedan igen. Denna metod håller mossan borta från taken och förlänger livslängden på teglet.

Offerten för den första behandlingen låg på straxt över 50 000 kronor. De påföljande behandlingarna är mycket billigare eftersom ingen borstning behövs. Enligt takvårdsfirman är A-delete Pro relativt ofarligt för människor. Det är måttligt frätande om man får det direkt på huden vid behandlingen, men enligt LA-Takvård bryts det snabbt ned och lämnar inga kvarstående rester. Här finns den information styrelsen fick från firman:

http://www.lillhagsvagen.se/diverse/la_tak_info.pdf

Firman LA-Takvård avrådde oss från att enbart använda mekanisk bekämpning av mossan som bortsopning eller högtrycksvätt. Enligt LA-Takvård gör dessa metoder ingen nytta eftersom rötterna sitter kvar i teglet och snabbt bildar ny mossa. Högtrycksvätt uppgavs vara direkt skadlig eftersom hålen i teglet blir större vilket gör att teglet går sönder snabbare.

Något måste vi göra åt mossan. Styrelsen har inte lyckats nå enighet om att använda den metod som beskrivs ovan. Frågan gäller inte kostnaden utan om vi kan lita på försäkran om att bekämpningsmedlet verkligen bryts ned helt.

Förslag

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att slutföra upphandlingen av mossbekämpning enligt den metod från Firma LA-Takvård som beskrivs ovan.

Å Styrelsens vägnar
Carina Lund

Stockholm 2016-03-28

Motion 2017 – 2: Alternativ mossbekämpning

Bakgrund

Taket på våra fastigheter har inte blivit rengjort på väldigt lång tid, vilket lett till att mossbildning skapats i porerna på taktegel. Mossporer sprids för vinden och angriper främst sten, berg, trä mm. Mossans sporer får efter hand fäste i det angräpna materialet och blir med åren ett större och allvarigare problem. Mossan har under flera år rasat ner på altaner och tomter i stora sjok och skapat problem för många medlemmar. Jag anser därför att det är klokt att då och då rensa taket från påväxten.

Det finns tyvärr inget sätt att ta bort mossa från taken för evigt utan det kommer krävas upprepade behandlingar framöver.

Vissa leverantörer erbjuder idag effektiva behandlingsmetoder, men där det visat sig innehålla gifter som man ej har vetenskapliga bevis för att de ej kan påverka levande organismer på sikt. Inom styrelsen har vi haft olika syn på vilket sätt vi skall komma tillrätta med detta. Jag känner att jag inte vill riskera att satsa på en produkt som vi ej vet de långsiktiga konsekvenserna av vid dess användning. I underhållsplanen för föreningen ligger en punkt avseende utbyte av taktegel. Detta skall ske med 50 års intervall. Under resterande 24 år kommer vi behöva rensa taket vid 3-5 tillfällen oavsett vilket förslag vi väljer.

Då styrelsen är överens om att problemen med mossan på taken måste åtgärdas men inte om vilken metod som ska användas anför jag härmed mitt nedanstående förslag på åtgärd för att komma till rätta med problemen utan att riskera att giftiga ämnen kommer i närheten av bostäderna där människor (barn) och husdjur vistas.

Förslag

Jag föreslår stämman att ge styrelsen i uppdrag att använda ett konventionellt sätt att bekämpa mossan på taket där vi inte använder oss av gifter som vi ej vet konsekvenserna av under längre tid. Jag föreslår att vi anlitar ett företag som använder konventionella metoder där de använder högtryckstvätt och borstar rent takpannorna.

Å styrelsens vägnar
Peter Berglund

Stockholm 2016-03-25

Motion 2017 – 3: Ansökning om byggnadslov för plank

Bakgrund

Medlemmarna på Lillhagsvägen 15–19 uppförde för några år sedan insynsskydd i form av plank. Normalt behövs byggnadslov för plank som är högre än 110 cm. Det finns dock ett undantag för insynsskydd för enfamiljshus och tvåfamiljshus som byggs maximalt 360 cm från huskroppen. I sådana fall behövs inget byggnadslov för plank upp till 180 cm höjd. Planken utanför 15–19 står på precis 360 cm avstånd från huset.

Catharina och Javiers tomt på Lillhagsvägen 33 är på samma sätt som tomterna på 15–19 mycket utsatt för insyn och de vill uppföra någon form av insynsskydd. I och med att det kortaste avståndet från trottoaren till huset i deras fall är 440 cm kan de inte bygga ett plank utan bygglov. Om de istället bygger ett staket så måste detta vara genomskinligt, dvs bestå av minst 50% luft. Detta kräver inget bygglov, men ger heller inget bra insynsskydd.

Det är bostadsrättsföreningen som behöver söka bygglov, eftersom det är föreningen som är tomträttsinnehavare. Det kostar lika mycket att söka bygglov för ett långt sammanhängande plank som ett kort för en tomt. Kostnaden är ca 3200 kronor.

Förslag

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att inlämna en bygglovsansökan angående uppförande av insynsskydd i form av plank för radhusen på Lillhagsvägen 21–33. Ansökan skall vara utformad så att planken kan byggas i sektioner, dvs så att bara de som vill uppföra plank behöver göra det. Själva byggandet av planken tillsammans med de kostnader och det underhållsansvar som uppstår, faller sedan på varje medlem.

Kjell Kernen