

Föreningsstämma Brf Prästhuset 29/5 2017

Plats: Bar Normal

Närvarande samt röstlängd enligt bifogad närvarolista, bilaga 1

1. Stämmans öppnande

Styrelsen, genom Tomas Estling, hälsar välkomna och öppnar stämman.

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes med följande justering; § 20 flyttas upp efter § 8.

3. Anmälan av stämмоordförande

Beslut: Kenneth Odéus utses till stämmans ordförande.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämмоordföranden utser Anna Sandelin till stämmans protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Kent Berg och Finn Frykhagen utses till justeringsmän tillika rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Beslut: att stämman är stadgeenligt utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

21 av 27 medlemmar närvarande. 2 fullmakter har lämnats in.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Årsredovisningen presenterades av Tomas Estling. Årets projekt och inplanerade kommande projekt presenterades i anslutning till den finansiella rapporten, se bilaga 2.

20. Genomgång av styrelsens fastställda budget för 2017

Tomas Estling gick igenom budget för 2017. Beslut att ta in offert för lättare reovering av skador i trapphus samt byte av slitna trösklar. Nuvarande nivå på årsavgifterna, som utgör ca 60% av de totala intäkterna, förutsätter en fortsatt låg låneränta och att styrelsen har ett stort fokus på kostnadsnivån. En viktig kostnadsbesparande åtgärd är främst uppsägningen av avtalet med Speakat (ger full effekt under 2018). Speakat ersätts med en kombination av kunnande, ett aktivare styrelsearbete, annan tillgänglig medlemskompetens (mer engagerade medlemmar), lokala entreprenörer och externa konsulter.

9. Föredragning av revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen föredrogs av stämmans ordförande då revisorn ej kunde närvara. Revisorn tillstyrkte stämman att anta årsredovisningen och bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

10. Beslut om fastställande av resultat – och balansräkning

Beslut: att resultat- och balansräkningen godkänns.

11. Beslut om resultatdisposition

Beslut: att resultatdispositionen godkänns.

FF
AB
red
KS

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Beslut: att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvorden för styrelsen och revisorer för år 2017

Beslut: att ha samma arvode som i fjol, dvs. 15 000 SEK exkl sociala kostnader.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Förutsättningar enligt stadgarna: 3-7 ledamöter, max 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse 2017-2018:

Tomas Estling (ordinarie)
Ingela Turesson (ordinarie)
Anna Sandelin (ordinarie)
Katarina Klevell (suppleant)
Kenneth Odéus (suppleant)

Beslut: att godkänna valberedningens förslag.

15. Val av revisorer och suppleanter

Beslut: att sittande revisor, Jarl Hilmersson, fortsätter och att Anita Wiger är suppleant.

16. Val av valberedning

Beslut: att Anna Giouroukou och Anita Wiger är valberedning.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna motioner från medlemmar

En motion har inkommit, se punkt 18.

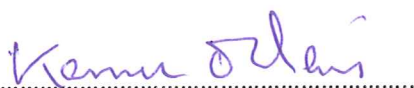
18. Motion avseende balkongfrågan

Motion om balkongbyggnation diskuterades under mötet.

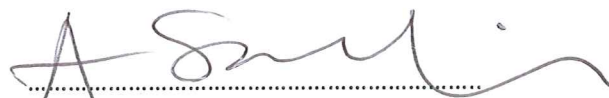
Beslut: Styrelsen får i uppdrag att tillsätta en balkonggrupp som ska ta fram två förslag; ett med balkonger för de lägenheter som saknar balkonger idag och ett förslag med balkonger till samtliga/de flesta lägenheterna. När nya förslag tagits fram sker omröstning antingen vid extra stämma eller ordinarie årsstämma.

18. Stämmans avslutande

Stämman avslutas.



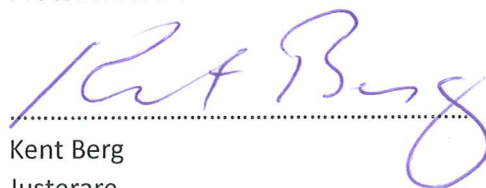
Kenneth Odéus
Stämmans ordförande



Anna Sandelin
Protokollförare



Finn Frykhagen
Justerare



Kent Berg
Justerare

Röstlängd för föreningsstämma

Brf Prästhuset

Datum: 2017-05-29

N Närvarande medlem J Ja
 R Röstande medlem N Nej
 F Fullmakt A Avstår

Objekt	Namn	Fullmakt			Motion:	Motion:	Motion:	
		N	R	F				J
1	Bergquist Cecilia	X	X					
1	Monasterios Ortega Adrian							
2	Persson Pia	X	X					
3	Giouroukou Anna	X						
4	Hermansson Marie							
4	Wanderydz Michael							
5	Gholyaf Daniel	X	X					
5	Masoumeh Banihshemi							
6	Bäck Marina Louise	X	X					
6	Christensson Erik Jens	X	X					
7	Eklund Ann-Charlott	X	X	X				
8	Leonhardt Beata	X	X					
8	Zeijlon Rickard	X	X					
9	Reit Claes							
10	Frenning Britt	X	X					
10	Frenning Per -Olof	X	X					
11	Klevell Katarina	X	X					
11	Klevell Ulf	X	X					
11	Danielsson Pelle							
11	Taheri-Ann-Charlotte							
12	Petersson Pontus							
12	Pousard Karin							
12	Christiernsson Johanna							
12	Patchev Nikolaj							
13	Jängnemyr Inge	X	X					
14	Wiger Anita	X						
14	Wiger Mats	X						
15	Beck Christina	X	X					
16	Berg Kent	X	X					
16	Berg Mona	X						
17	Ivarsson Bo Petter							
17	Shang Jiajia							
18	Odéus Anita	X	X					
19	Almgren Åsa	X	X					
19	Servin Pontus							
20	Sandelin Anna	X	X					
20	Sandelin Johan	X	X					
21	Källén Inga-Lill							
21	Källén Leif							
22	Turesson Bertil							
22	Turesson Ingela	X	X					
24	Estling Eva							
24	Estling Tomas	X	X					
25	Fredriksson Elisabeth	X	X					
25	Johnsson Robert	X	X					
26	Frykhagen Finn	X	X					
26	Frykhagen Tove							
27	Lindgren Peter	X	X					
28	Hilmersson Jarl							

1402

4

AS



Brf Prästhuset

Föreningsstämma 2017

BILAGA 2

2017-05-28

Brf Prästhuset

AS

Agenda

- **2016 – året som gått**
 - Genomförda projekt och händelser
 - Pågående projekt och händelser 2016-2017
 - Planerat underhåll
- **Ekonomi**
 - Resultat 2016
 - Driftskostnader 2016
 - Budget 2017
- **Övrigt**
 - Nyckeltal

2016 – året som gått

Genomförda projekt och händelser

- Provtryckning av rökkanaler
- Underhållsarbete tvättstugan och isolering av kondensor
- Omlackering av entrédörrar Prinsgatan 3 och 5.
- Rättsanering tillsammans med Anticimex. Etablerat kontakt med fastighetsägaren Prinsgatan 7 för att om möjligt uppnå en långsiktig lösning.
- Ommålning av husets fönster, ytterdörrar lokaler, port och hisschakt (juli t.o.m. oktober). Slutbesiktning ej godkänd.
- Begärt in offerter för rengöring och impregnering av balkonger.

Pågående och genomförda projekt 2016 - 17

- Renovering av rökkanaler genomfört.
- Ljudisolering av Bar Normals lokal har genomförts under veckorna 9 och 10. Tydlig minskning av ljudnivån har uppnåtts. Några mindre förbättringar pågår.
- Fortsatta råttaneringsinsatser pågår.
- Översyn av ventilationen pågår. Fläktar, 8 st, kommer att bytas efter behov.
- Ny offert erhallen avseende rengöring och impregnering av balkonger och fönsternischer. Ej beslutat.
- Fortsatt arbete med att lösa fuktproblem i husets källare.

Planerat underhåll 2018 - 19

- Renovering trapphus
- Terrass innergården
- Reparation puts i källaren

(arbete med reviderad 10-årig underhållsplan pågår.)

Ekonomi – resultat 2016

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2016	2015	
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1 871 168	2 341 439	Sänkta årsavgifter
Övriga rörelseintäkter	12 098	62 057	
Summa rörelseintäkter	1 883 266	2 403 496	
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	-2 699 698	-1 329 727	Högre driftkostnader
Övriga externa kostnader	-72 373	-122 531	pga periodiskt underhåll
Personalkostnader	-17 084	2 587	
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-190 375	-190 375	
Summa rörelsekostnader	-2 979 530	-1 640 045	
RÖRELSERESULTAT	-1 096 264	763 450	
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-4 933	7 024	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-90 554	-183 969	Minskad räntekostnad
Summa finansiella poster	-95 487	-176 945	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 191 751	586 505	Resultat enligt budget.
ÅRETS RESULTAT	-1 191 751	586 505	Nytt lån 1 miljon från Nordea

2017-05-28

Brf Prästhuset

AS

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastig hetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	93 231	60 000
Fastighetsskötsel beställning	61 185	68 797
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 688
Städning entreprenad	0	2 825
Sotning	63 419	0
Hissbesiktning	2 839	4 457
Gård	3 785	1 048
Serviceavtal	9 225	8 699
Förbrukningsmateriel	5 791	1 438
	239 475	148 951
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	38 981
Tvättstuga	0	3 134
VVS	13 349	3 125
Ventilation	22 700	0
Hiss	20 416	23 494
Skador/klotter/skadegörelse	5 625	69 353
Vattenskada	3 243	40 846
	65 333	178 933
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	5 935
Gemensamma utrymmen	0	35 625
Entré/trapphus	0	25 625
VVS	103 381	82 875
Fasad	1 420 592	22 375
	1 523 973	172 435
Taxebundna kostnader		
El	57 243	55 222
Värme	340 239	332 114
Vatten	169 315	159 139
Sophämtning/renhållning	68 149	64 220
Grovsopor	3 105	0
	638 051	610 695
Övriga driftkostnader		
Försäkring	47 401	39 501
Kabel-TV	113 339	113 251
	160 740	152 752
Fastig hetskatt/Kommunal avgift	72 126	65 961
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 699 698	1 329 727

Ökade kostnader, teknisk förvaltning

Provtryckning - sotning

Ventilation lokaler enligt kontrakt

Minskade kostnader

Målning fasad, 1300 tkr.

Ökade kostnader, enligt plan

Höga värmekostnader?

AS

Budget 2017

Kategori	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
Rörelseintäkter	1 843 300 kr	1 883 266 kr	1 768 819 kr
Fastighetskostnader	-230 000 kr	-239 475 kr	-135 300 kr
Reparationer	-150 000 kr	-65 333 kr	-220 000 kr
Periodiskt underhåll	-500 000 kr	-1 523 973 kr	-1 312 000 kr
Taxebundna kostnader	-637 000 kr	-638 051 kr	-600 000 kr
Övriga driftkostnader	-155 500 kr	-160 740 kr	-145 500 kr
Fastighetsskatt	-73 418 kr	-72 126 kr	-66 657 kr
Förvaltningskostnader	-79 000 kr	-72 373 kr	-74 100 kr
Personalkostnader	-22 340 kr	-17 084 kr	-22 340 kr
Avskrivningar	-190 375 kr	-190 375 kr	-190 375 kr
Finansiella intäkter och kostnader	-136 600 kr	-95 487 kr	-150 000 kr
Resultat:	-330 933 kr	-1 191 751 kr	-1 147 453 kr

Aktuella åtgärder:

Ökat fokus på kostnader
Översyn av underhållsplan
Avtal med Speakat uppsagt

Exempel på faktorer att ta hänsyn till:

Räntehöjning
Underhållsbehovet för en gammal fastighet
Ny konsumentlagstiftning

Förvaltning och fortsatt utveckling

Avtal med SPEAKAT uppsagt till 2017-12-31

Kostar mer än det smakar

- Ersätts av**
- En aktiv styrelse
 - Kompetens som finns i huset
 - Lokala entreprenörer
 - Externa konsulter

	2015	2016
Totalt fakturerat via Speakat	460 000 kr	1 750 000 kr
varav		
Kontrakt	60 000 kr	96 000 kr
Timmar (93 resp 126 st)	48 000 kr	66 000 kr
Bil	20 000 kr	33 000 kr
Arvode ue	27 000 kr	28 000 kr
Kostnad Speakat	155 000 kr	223 000 kr
		Arvode mätning tillkommer 250 000 kr

Bättre genomfört arbete till en lägre kostnad!

Övrigt

Myckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	371	529	531	523
Hyra/m ² hyresrättsyta	1 721	1 721	1 571	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 222	3 932	4 060	3 863
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	101	98	82	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	47	37	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	55	97	106

Räntekostnader (tkr)

91

184

324

355