

Protokoll fört vid årsstämma i Bostadsrättsföreningen Beryllen 2013-04-15

Plats, tid: Elyséum, Västgötagatan 2, kl. 19.00 – 20.30
Närvarande: Enligt separat förteckning och röstlängd (bilaga 1)
Särskilt inbjudna: Anja Lundblad, Revisorsringen
Tommy Rydfeldt, Rydia Konsult

Förteckning bilagor:

Bilaga 1	Närvarolista och röstlängd
Bilaga 2	Beryllens ekonomiska läge mm
Bilaga 3	Proposition: Modernisering av Beryllens ventilationssystem
Bilaga 4	Motion nr 1: Portkod till alla medlemmar
Bilaga 5	Motion nr 2: Upprustning av Beryllens bastu
Bilaga 6	Motion nr 3: Eluttag vid garageplats för laddning av elfordon
Bilaga 7	Motion nr 4: Öppet hus i träningslokalen
Bilaga 8	Styrelsens yttranden

- a) **Stämmans öppnande.**
Föreningens ordförande, Oleg Davidsson Panfilov, (OPA) öppnade stämman och hälsade de närvarande välkomna.
- b) **Fastställande av röstlängd.**
Stämman fastställde röstlängden till 61 lägenheter (bilaga 1).
- c) **Val av stämмоordförande.**
Stämman valde Tommy Rydfeldt till mötesordförande.
- d) **Val av protokollförare.**
Stämman valde Carl-Axel Sjöblom till protokollförare.
- e) **Val av en person att jämte ordföranden justera protokollet.**
Stämman valde Hans Olov Jönsson att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) **Val av rösträknare.**
Stämman valde Hans Olov Jönsson och Kerstin Fridner till rösträknare.
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**
Stämman fann att den blivit utlyst i stadgeenlig ordning.
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt § 22.**
Stämmans ordförande Tommy Rydfeldt gick igenom årsredovisningen punkt för punkt. I anslutning till detta besvarade OPA en fråga angående återvinning av biologiskt avfall. OPA redogjorde också för föreningens ekonomiska läge (bilaga 2).
Stämman beslöt att lägga årsredovisningen för 2011 till handlingarna.
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttranden.**
Stämman beslöt att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**
Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.
- k) **Beslut om resultatdisposition.**
Stämman biföll styrelsens förslag (Årsredovisningen sid 6).
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
Stämman biföll revisorernas förslag att ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.**
Valberedningen föreslog 5 ordinarie styrelseledamöter och 3 suppleanter. Stämman godkände förslaget.
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning samt övriga av stämman utsedda funktionärer.**
Valberedningen föreslog att samma arvoden som året innan skall tillämpas.
Stämman biföll förslaget, vilket innebär att arbetsuppgifter för styrelseledamöter och suppleanter arvoderas med 150 kr/timme och styrelsemöten med 1000 kr/möte. För övriga funktionärer gäller flaggansvarig: 3000 kr/år, internrevisor 3000 kr/år, revisorssuppleant 0 kr/år och uthyrningsansvarig 100 kr för första och 50 kr för varje påföljande dygn av samma utyrning.
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**
Valberedningen föreslog för stämman att styrelsen konstituerar sig själv. Stämman biföll förslaget.
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter.**
I enlighet med valberedningens förslag valdes
- | | | |
|---|---------------|------|
| <u>Till ordinarie styrelseledamöter</u> | | |
| Hans Lindestaf (omval) | för en tid av | 2 år |
| Carl-Axel Sjöblom (omval) | ” | 2 år |
| <u>Till styrelsesuppleanter</u> | | |
| Roland Strömbäck (omval) | för en tid av | 2 år |
| Göran Johansson (omval) | ” | 2 år |
| Nina Jidetoft (omval) | ” | 1 år |
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter.**
I enlighet med valberedningens förslag valdes
- | | | |
|---|---------------|------|
| Extern revisor Göran Johansson KPMG (omval), tid enligt avtal | | |
| Internrevisor Kenny Larsson (omval) | för en tid av | 1 år |
| Revisorssuppleant Britta Malmqvist (nyval) | ” | 1 år |
- r) **Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman.**
I enlighet med valberedningens förslag valdes
- | | | |
|--|---------------|------|
| Ansvarig för uthyrningslokaler Nohra Isacson (omval) | för en tid av | 1 år |
| Flaggansvarig Michel Wolf (nyval) | ” | 1 år |
- s) **Val av valberedning.**
Stämman beslöt att välja om den sittande valberedningen, dvs. Leif Tapper (sammanställande), Carl-Magnus Rudenstam och Ulf Torstensson.
- t) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgänsordning hänskjutna frågor.**
Proposition: Modernisering av Beryllens ventilationssystem (bilaga 3)
Förslag till beslut: Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut om en modernisering av föreningens ventilationssystem på grundval av den redogörelse som lämnats vid stämman.
Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag.
Motion nr 1: Portkod till alla medlemmar (bilaga 4)
Styrelsens yttrande (bilaga 8a): Styrelsen avstyrker förslaget.
Förslag till beslut: Stämman avslår motionen.
Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag.

Motion nr 2: Upprustning av Beryllens bastu (bilaga 5)

Styrelsens yttrande (bilaga 8b): Styrelsen föreslår att stämman ger den i uppdrag att utreda möjligheterna till en upprustning av bastun vad gäller ytskikt och befintlig utrustning.

Förslag till beslut: Stämman avslår motionen som den är formulerad men bifaller ändringsförslaget från styrelsen enligt ovan.

Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag.

Motion nr 3: Eluttag vid garageplats för laddning av elfordon (bilaga 6)

Styrelsens yttrande (bilaga 8c): Styrelsen avstyrker förslaget av tekniskt/praktiska skäl.

Förslag till beslut: Stämman avslår motionen.

Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag.

Motion nr 4: Öppet hus i träningslokalen (bilaga 7)

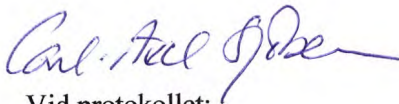
Styrelsens yttrande (bilaga 8d): Styrelsen instämmer i att belastningen på träningslokalen periodvis är hög, men det är möjligt att justera tillgängligheten genom ändrade bokningsregler under de mest belastade månaderna, dvs. januari och februari. Med anledning av dessa skäl yrkar styrelsen på avslag och föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att noga följa bokningsläget i motionslokalen och vid behov vidta nödvändiga åtgärder.

Förslag till beslut: Stämman avslår motionen och bifaller ändringsförslaget enligt ovan.

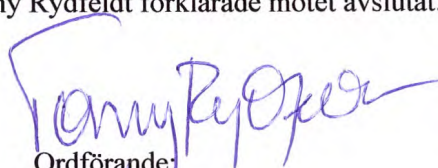
Beslut: Stämman biföll styrelsens förslag.

u) Stämmans avslutande.

Stämmans ordförande Tommy Rydfeldt förklarade mötet avslutat.



Vid protokollet:
Carl-Axel Sjöblom



Ordförande:
Tommy Rydfeldt

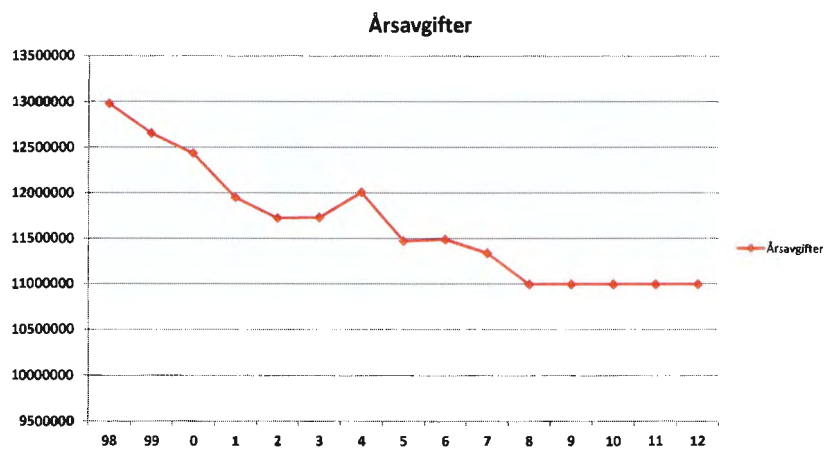


Justerare:
Hans Olov Jönsson

Föreningsstämman 2013

Oleg Davidsson Panfilov

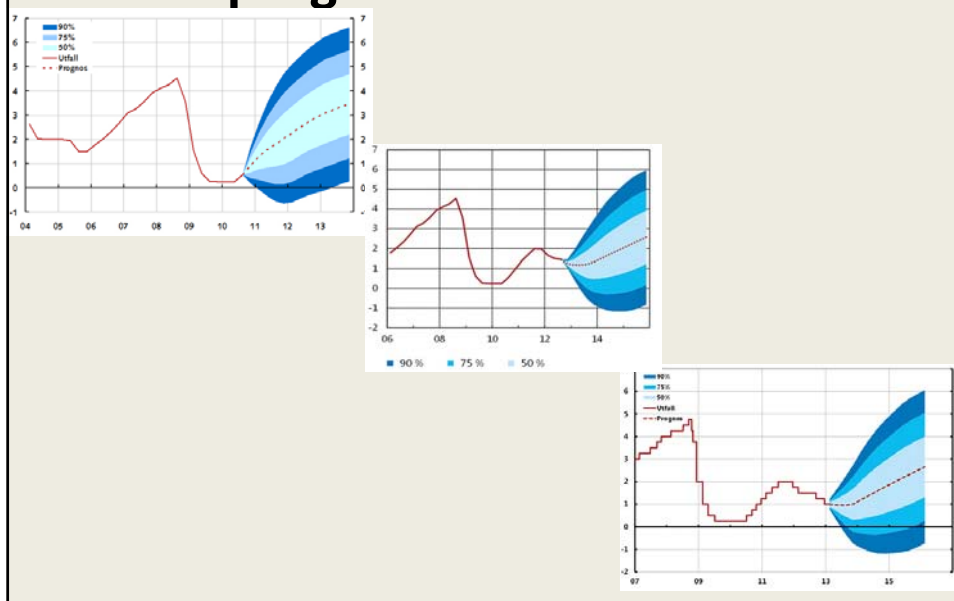
Våra avgifter 1998 - 2012



Tidigare utmaningar = farhågor

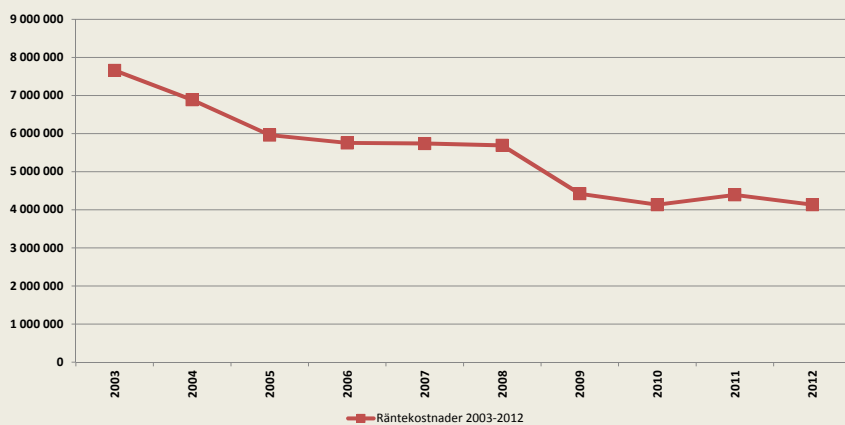
- Låneomläggning 37 miljoner september 2012
- Nytt avtal elleverans – byte av ellevarantör
- Ny modell för prissättning på fjärrvärmens och högre priser
- Viktbaserad avfallstaxa

Ränteprognosen från Riksbanken



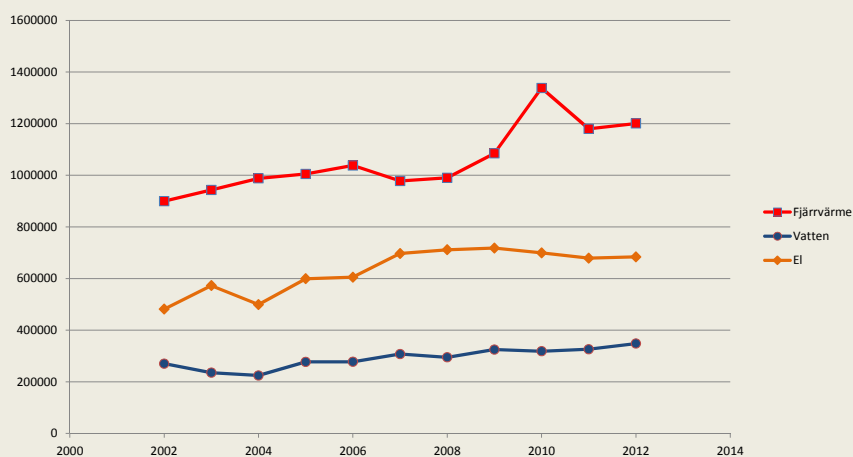
Våra räntekostnader

Räntekostnader 2003-2012

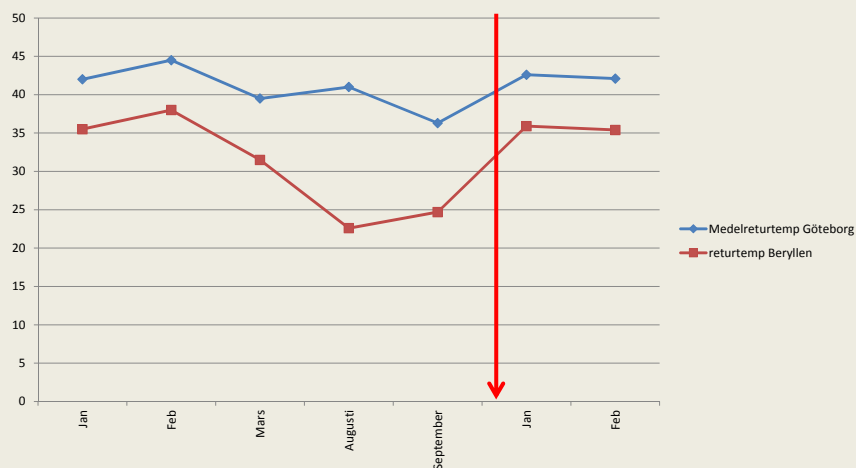


Våra driftkostnader

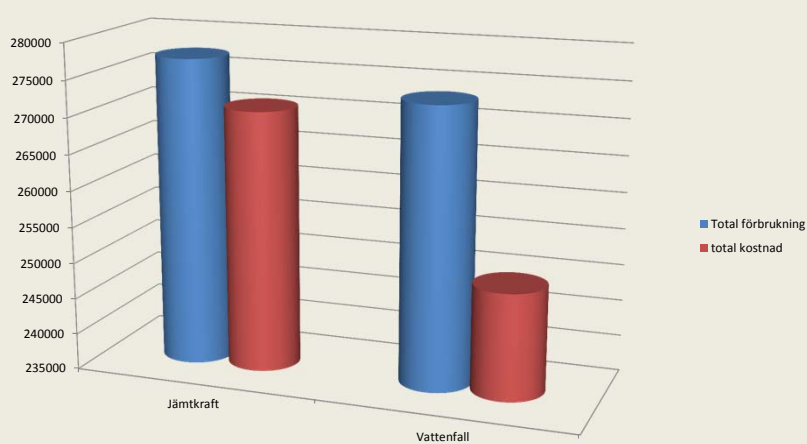
Driftkostnader 2002-2012



Fjärrvärme ny modell – nya priser



Elkostnader efter leverantörsbyte

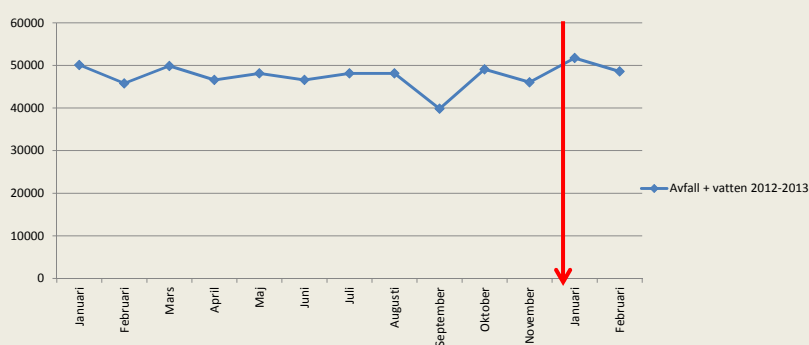


Avfall Beryllen

- Blandat hushållsavfall – mobilsug
- Blandat grovavfall – grovsoprum
- Återvinning – plast, glas, metall, wellpapp etc
- Farligt avfall – elektronik, glödlampor etc
- Containerar – 6 gånger per år

Kostnader för vatten + avfall

Avfall + vatten 2012-2013



Effekter av viktbaserad avfallstaxa

- Än så länge inga dramatiska kostnadsökningar
- Ej lönsamt att försöka sortera ut matavfall
- Behov av ökad återvinning → flytt av grovsoprum

Vad har hänt sedan dec 2012

- Proposition gällande ventilationsombyggnad
- Fortsatt arbete med planering av åtgärd av läckor från gården
- Förtydliganden av garageavtal för p-platser
- Förtydliganden av hyresavtal för extraförråd
- Inga ändringar av villkor för medlemmarna
- Nya avtal för enskilda garage på gång – vissa ändringar kan komma

Läckor från gården

- Punktläckor åtgärdade men det behövs en mer permanent lösning
- Sannolikt bristande ytskikt från den ursprungliga byggnationen
- Omfattningen är oklar
- Stort och komplicerat arbete


Läckor från gården forts.

- Mycket dokumentation samlad
- Ett konkret förslag framtaget och 3 firmor tillfrågade
- Fortsatt diskussion med 1
- Provyta först, sedan justering av planen, resurser och priset, sedan extrastämma
- Sannolikt arbete i etapper

Uppskattad kostnad ca 3 miljoner

Kommande utmaningar

- Låneomläggningar ca 40 miljoner kr hösten 2013 (2 lån i dagsläget till 4,11 %)
- Ventilationsombyggnaden
- Läckor från gården

 Brf Beryllen <small>• Bohusgatan • 411 39 Göteborg •</small>	Modernisering av Beryllens ventilationssystem - byte av fläktar och styrsystem		
	Till årsstämman 2013-04-15		
Dokumentägare: Styrelsen	Datum: 20130320	Ändrat av:	Datum:

Proposition:

Föreningen är utrustad med ett ventilationssystem av så kallad FTX typ – från- och tilluftsventilation med återvinning. Det är ett avancerat system där den varma luften från våra bostäder som är på väg att lämna huset används för att värma den kalla friska luften som tillförs lägenheterna. Den här typen av ventilation anses vara effektiv och ekonomiskt fördelaktig men kräver en hel del underhåll av de ingående komponenterna, filterbyten, med mera.

Den befintliga utrustningen är från 1987-1988 och risken för haverier på grund av mångårigt slitage ökar samtidigt som det blir allt svårare att få tag på reservdelar. Moderna fläktar är dessutom mycket mer energisnåla. Vårt nuvarande styrsystem erbjuder varken möjligheter till fjärrövervakning och fjärrstyrning eller bra larmfunktioner och är svårt att optimera tillsammans med systemet för fjärrvärme.

Av dessa skäl har styrelsen tagit in anbud från tre leverantörer på byte av såväl fläktar som styrsystem. Förfrågningsunderlaget efterfrågar tryckstyrda fläktar med frekvensomriktare och ljuddata energibesparingskalkyler skall anges. Styrsystemet skall ge möjlighet till fjärrstyrning och fjärrövervakning.

Preliminära analyser pekar på avsevärda energibesparingar och förbättrad driftkvalitet.

Upphandlingen pågår och av respekt för de tillfrågade leverantörerna kan inte deras anbud anslås eftersom dessa innebär affärshemligheter för respektive företag. Däremot avser styrelsen att redogöra för kostnader och inkomna förslag i samband med stämman och då genom att aidentifiera de berörda företagen.

Förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att stämman fattar beslut om en modernisering av föreningens ventilationssystem på grundval av den redogörelse som lämnas vid stämman.

Styrelsens proposition

Uppgradering och ombyggnad av
ventilationen

Översikt ventilation – vad har vi i föreningen?

- 3 st FTX aggregat – från- och tilluft samt värmewäxlar – **dessa berörs av arbetet**
- Fläktar i sopnedkast
- Fläktar i hissrum
- Fläkten i garaget

Dessa fläktar berörs inte men larmfunktionerna berörs

Ventilation - uppgradering

Varför?

- Originalfläktar – risk för driftstopp pga slitage
- Svårt att få tag på reservdelar
- Bristfällig brandisolering efter alla år
- Larmfunktioner bristfälliga
- Ingen fjärrövervakning
- Inga möjligheter till enkel justering
- Går inte att koppla ihop med värmesystemet

Ventilation – uppgradering forts.

Hur blir det efter uppgraderingen?

- Nya EC fläktar – mer ekonomiska
- Nya reläer, kontaktorer
- Kompletterad brandisolering
- Ny styrning med möjligheter till fjärrövervakning, förbättrade larmfunktioner
- På sikt koppla ihop med styrningen av värmesystemet

Upphandlingsprocessen

1

- Inventering av den befintliga utrustningen
- Anbudsunderlag

2

- Offerter från 3 leverantörer av olika storlek
- Ventilationskonsult, förvaltare + styrelse

3

- 2 leverantörer vidare - komplettering
- Presentation på plats

Upphandlingsprocessen

- 1 leverantör med goda referenser
- Mycket genomtänkt offert
- Fast pris
- Ingen skillnad i pris mot den andra leverantören efter kompletteringar
- Egen personal för större delen av arbetet

Vad kostar det?

- Totalpris – 679 000 kr + moms
- Varav 344 000 kr fläktar men besparing på över 135 000 kWh/år → ca 130 000 kr/år
- Pay-off tid på fläktarna ca 3 år
- Medel finns i vår underhållsfond

MOTION

Önskar att vi kunde få portkod, som man har i
andra bostadsrätter. Nuvarande system är krångligt
och fungerar inte alltid.

9013-01-29

Carina Carlsson

Bohusgatan 24

Carina Carlsson

Motion nr 2

Göteborg 2013-01-31

Till styrelsen i Beryllen Bostadsrättsförening.

Motion till årsstämma 2013.

Vi vill att styrelsen undersöker möjligheten att modernisera vår bastu- dusch- och omklädningslokal. Idag ger lokalen ett intryck av en steril anläggning typ 1980-talet, som kanske inte faller våra medlemmar i smaken längre. Vi har en uppfattning att besöksfrekvensen, trots närliggande populära gym, är låg.

Vårt förslag är att låta göra en tidsenlig spa-anläggning som då skulle innefatta bl.a.

- 1 Bubbelpool för lämpligt antal platser.
- 2 Nya duschar, gärna kabiner med olika duschalternativ.
- 3 En relaxavdelning med lämpligt antal fåtöljer och bord.
- 4 Bort med bänkar och krokar, och försök hitta något tidsenligare.
- 5 Bort med den vita färgen, och ersätt med någon lämplig färgnyans.
- 6 Ta gärna en del av det stora bastuutrymmet i anspråk om plats saknas för dessa åtgärder.

Med hälsningar

Christina och Kenny Larsson
Lägenhet nr 44
Bohusgatan 24

Bilagor 6

Motion nr 3

Motion till Bostadsrättsföreningen Beryllen.

Årsmötet den 14 april 2013.

Erbjudande av möjlighet till eluttag vid garageplats och därigenom möjliggöra laddning av fordon.

Vårt förslag är att de som hyr parkeringsplatser i föreningens garage erbjuds att till självkostnadspris installera eluttag för laddning av ladd hybrider och elbilar på respektive p-plats vid behov. El installation görs på i föreningens regi och kostnad debiteras p-plats innehavare, samt elförbrukning mäts med individuell elmätare och faktureras månads/kvartalsvis . Syftet med förslaget är att främja en utveckling mot mer miljövänliga bilar och därigenom minska skadliga utsläpp. Vi anser att det är speciellt viktigt att kunna erbjuda detta i vår förening som ligger i ett mycket centralt område i Göteborg.

Göteborg, Bohusgatan 24, 1803



Linda och Daniel Ahlström

2013-01-24

Motion nr 4

Motion till Bostadsrättsföreningen Beryllen.

Årsmötet den 14 april 2013.

Öppet hus önskas till träningslokalen dagligen mellan klockan 19:00-21:00


Vårt förslag är att träningslokalen har öppet hus mellan 19:00-21:00 dagligen, att dessa tider inte kan bokas. Eventuellt även en morgon tid 08:00- 10:00. Detta skulle innebära att fler medlemmar i föreningen kan få användning av träningslokalen. Detta för att främja för föreningens medlemmar att vara spontana i sin träning.

Det finns minst 6 stationer i träningslokalen som kan utnyttjas samtidigt (max antal personer i lokalen kan förslagsvis vara 6 personer). Ofta är det endast 1 eller 2 personer i lokalen samtidigt och det känns inte som att lokalen utnyttjas till fullo. Det är svårt att boka in de populära tiderna. Och tider bokas som ibland inte används av olika anledningar.

Göteborg, Bohusgatan 24, 1803


Linda och Daniel Åhlström

2013-01-22

 <p>Brf Beryllen • Behusgatan • 411 39 Göteborg •</p>	Yttrande över motioner		
	Till årsstämman 2013-04-15		
Dokumentägare: Styrelsen	Datum: 20130306	Ändrat av: Oleg DP	Datum: 130309

Motion 1:

Förslag från Carina Carlsson, lgh. 37, ang. utlämning av portkod till samtliga medlemmar.

Yttrande:

Styrelsen avstyrker förslaget av följande skäl

- Det är viktigt att endast behörig personal, t.ex. från Posten kan ta sig in i fastigheterna
- Om koderna hamnar i orätta händer ökar risken för inbrott och trakasserier av boende
- De problem med porttelefonerna som förslagsställaren hänvisar till bör ha eliminerats genom den senaste reparationen.
- Styrelsen kontrollerar fortlöpande status hos porttelefonsystemet, och om reparationsbehovet ökar kommer en renovering av hela systemet att bli aktuell

Förslag till beslut:

Stämman avslår motionen.

Motion 2:

Förslag från Christina och Kenny Larsson, lgh. 44, att bygga om bastun till en tidsenlig spa-anläggning.

Styrelsen instämmer i att bastun är i behov av en upprustning men bedömer att en anläggning med bubbelpool enligt förslaget skulle ställa mycket höga sanitära krav som föreningen inte kan leva upp till. Vidare innebär en ombyggnad enligt förslaget en kostnad på uppskattningsvis 455 000 inkl.moms enligt en preliminär offert som styrelsen tagit in. Samtidigt är en standardhöjning angelägen. Styrelsen föreslår därför att stämman ger den i uppdrag att utreda vidare möjligheterna till en upprustning av bastun vad gäller ytskikt och befintlig utrustning.

Förslag till beslut:

Stämman avslår motionen som den är formulerad men bifaller ändringsförslaget från styrelsen enligt ovan.

Motion 3:

Förslag från Linda och Daniel Åhlström, lgh. 59, ang. eluttag i stora garaget.

Yttrande:

Styrelsen anser att förslaget i nuläget inte kan genomföras av följande skäl:

- Det skulle krävas omfattande förstärkningar av det befintliga elsystemet
- Installationen av både eluttag och mätare på alla platser skulle medföra höga installations- och administrativa kostnader. Att utrusta enstaka parkeringsplatser skulle i förlängningen medföra att det skapas olika köer för garageplats för innehavare av hybridbil resp bensin/dieseldrivna bilar
- De administrativa kostnaderna för avläsning och debitering skulle också bli höga

Förslag till beslut:

Stämman avslår motionen.

Motion 4:

Förslag från Linda och Daniel Åhlström, lgh. 59, ang. öppet hus till träningslokalen dagligen mellan klockan 19:00-21:00, i andra hand även klockan 08:00-10:00.

Styrelsen instämmer i att belastningen på träningslokalen periodvis är hög, men en genomgång av bokade tider mellan maj 2012 och mars 2013 visar att belastningen varierar kraftigt under året och att minst 30 procent av tiderna är lediga även under perioden 19.00 - 21.00. Vad gäller tiden 08.00 - 10.00 går det att hitta en ledig tid inom 2 dagar, särskilt om det är möjligt att förlägga träningstiden 30 min senare eller tidigare. Med förbättrad ventilation kommer det att vara möjligt att vara upp till 6 personer i lokalen vilket tillåter att ex. grannar går samman och tränar ihop. Däremot finns fortfarande behov av att boka tider eftersom max 6 personer av alla medlemmar kan vistas i lokalen samtidigt. Vidare är det många medlemmar som framfört önskemål om att kunna träna ostörda på egen hand.

Det är också möjligt att justera tillgängligheten genom ändrade bokningsregler under de mest belastade månaderna, dvs. januari och februari.

Med anledning av dessa skäl yrkar styrelsen på avslag och föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att noga följa bokningsläget i motionslokalen och vid behov vidta nödvändiga åtgärder.

Förslag till beslut:

Motionen avslås och stämman bifaller ändringsförslaget enligt ovan.