**Bostadsrättsförening** Brotorp

Brf. Brotorp i Borås

**Föreningsstämmans datum, plats och tid**

20240519 Mariedalsgården, Kransmossens IP. kl 15.00

**§ 1 Föreningsstämmans öppnande**

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande Roland Andersson

**§ 2 Val av stämmoordförande**

Pelle Höög utses att såsom stämmoordförande leda dagens förhandlingar.

**§ 3 Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare**

Ordföranden anmäler att Carmen Deleau Berg har av stämmoordföranden utsetts att föra dagens protokoll.

**§ 4 Godkännande av röstlängd (bilaga 1)**

Genom upprop upprättades förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Förteckningen godkändes gälla som röstlängd för stämman.

**§ 5 Fråga om närvarorätt**

Stämman godkänner samtliga närvarande på stämman.

**§ 6 Godkännande av dagordningen**

Torbjörn Holkner föreslår punkten 24 skall tidigareläggas i dagordningen. Stämman beslutar att godkänna den utsända dagordningen.

**§ 7 Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet**

Leif Dalmyr och Nils Järdhult utses att jämte ordförande justera dagens protokoll.

**§ 8 Val av minst två rösträknare**

Leif Dalmyr och Nils Järdhult utses att räkna röster om det krävs.

**§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

Ordförande påminner om att medlemmarna kallats till föreningsstämman genom anslag med förekommande ärenden ordinarie föreningsstämma, via anslag /utskick till samtliga medlemmar i föreningens fastigheter. Samt på föreningens Facebooksida.

Om så är fallet förklaras föreningsstämman vara i behörig ordning kallad.

**§ 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning (bilaga 2)**

1. Styrelsens årsredovisning med däri intagen resultaträkning för verksamhetsåret 2023 samt balansräkning behandlas. Styrelsens ordförande kommenterar förvaltningsberättelsen, resultaträkningen samt balansräkningen. Beträffande upplysningsplikten redovisade styrelsens ordförande det svar som avgivits.

* Stefan Svedenlind lyfter att hans fråga ang nyckeltalen i budgeten och hans önskan om att få dessa i procentsatser inte har svarats på i tid. Att styrelsen inte uppgett detta beror på att HSB inte tillhandahållit procentsatser till och med år 2023. Det kommer från år 2024.

1. Föreningsstämman beslutar att med godkännande och att lägga årsredovisningen till handlingarna.

**§ 11 Genomgång av revisorernas berättelse**

Revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen och räkenskaperna för verksamhetsåret 2023.

Föreningsstämman beslutar godkänna och lägga revisionsberättelsen till handlingarna.

**§ 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning**

Föreningsstämman fastställer de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna.

**§ 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.**

Föreningsstämman beslutar att föreningens disponerade medel per 2023-12-31 fördelas enligt förslag i förvaltningsberättelsen.

**§ 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

Föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för förvaltningen för det gångna året.

**§ 15 Beslut om arvode och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**

Håkan Simonsson redogör för de arvoden som för närvarande betalas ut till den av föreningen valde revisorn, styrelsen, valberedning och andra förtroendevalda som betalas ut för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits: till den av föreningen valda revisor 18 000 kr, till den av föreningen valda valberedningen 10 000 kr, för samma tid ska enligt revisorernas/valberedningens förslag utgå 170 000 kr till styrelsens ledamöter att inom sig fördela.

Ersättning till styrelseledamot eller annan medlem som utför arbete åt föreningen föreslås utgå med 200 kr/tim. inkl. semesterersättning.

Milersättning utgår med 25 kr/mil varav 18,50 kr/mil är skattefri ersättning.

Föreningsstämman bifaller förslagen.

**§ 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Föreningsstämman beslutar att styrelsen utöver ordförande ska bestå av sju stycken styrelseledamöter inklusive HSB-ledamoten samt noll stycken suppleanter.

**§ 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter**

Föreningsstämman väljer Roland Andersson till styrelsens ordförande för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Stämmoordföranden uppmärksammar stämmodeltagare om att mandattiden vid denna stämma utgår för styrelseledamöterna Karin Larsson och Lars Appelqvist och Torbjörn Holkner.

Valberedningen föreslår som styrelseledamöter i två år:

Till styrelseledamöter för två år valde stämman: Kalle Sandell Hafenscher, nytt ledamot, samt omval av Karin Larsson och Lars Appelqvist.

Det antecknas att HSB Göta utsett Yvonne Grön till styrelseledamot för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

**§ 18 Presentation av HSB-ledamot**

Yvonne Grön presenteras - ej närvarande.

**§ 19 Beslut om antal revisorer och suppleant**

Föreningsstämman beslutar att bostadsrättsföreningen ska ha två stycken revisorer samt noll stycken suppleanter.

**§ 20 Val av revisor/er och suppleant**

Föreningsstämman väljer Jan-Petter Ottaeus och Ulf Hurtig till revisorer för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

**§ 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

Stämman beslutar att antalet ledamöter i valberedningen ska vara två stycken.

**§ 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande**

Stämman väljer Olle Björklund och Håkan Simonsson att utgöra valberedning till nästa föreningsstämma.

Till valberedningens ordförande valde stämman Olle Björklund.

**§ 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB**

Ordföranden meddelar att bostadsrättsföreningen har rätt att utse en representant till HSB Götas stämma, jämte en suppleant.

Föreningsstämman uppdrar åt styrelsen fatta beslut om föreningens representant till stämman intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

**§ 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen i enlighet med bilaga**

**Motion 1-3**Inskickad av:*Dolores Ebenhag*

**Motion 1.**

Rastning på innergården:

Vi på Kransvägen har en fin lekplats för barnen nu. Har noterat att hundar rastas och gör sina behov på innergården vid lekplatserna. Vissa hundar är inte kopplade, jag har barnbarn som är hundrädda pga av situationer med “snälla” lösa hundar. Är innergården till för att rasta hundar?

***Styrelsen utlåtande:***

***Styrelsen delar motionärens uppfattning att hundar skall hållas kopplade . Innergården ska inte användas som rastplats utan den “yttre svängen” skall användas till det ändamålet. Självklart får innergården användas för inpassage från den yttre rastplatsen.***

***- Styrelsen föreslår stämman att fatta beslut enligt förslag samt att delge bostadsrättshavare beslutet.***

- Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 2.**

Städning av korridorer:

De som städar korridorerna, öppnar bara ytterdörren och skakar av mattan som man torkar fötterna på, när man kommer in genom ytterdörren. Allt skräp hamnar på yttertrappan och dras in igen, städning ogjord. Har pratat med en som städade om att skaka av mattan till höger eller vänster om yttertrappan, men nästa gång är någon annan person som städar och så skaka mattan av vid yttertrappan igen. Meddela de som städar att göra ett bättre jobb. Vi betalar för tjänsten.

***Styrelsens utlåtande:***

***Styrelsen delar motionärens uppfattning och föreslår stämman att uppdraga åt styrelsen att påpeka detta för HSB.***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 3.**

Inglasade balkongfönster:

December 2021 byttes någon “grej” på de inglasade fönstren på balkongen hos mig så att de gick att öppna igen, utan att jag skulle vara rädd att de skulle ramla ut. Nu är de tröga att öppna. Reparatören undrade varför föreningen inte uppgraderade mekanismen, då de kommit bättre saker sedan 2006 då fönstren installerades. Roland Andersson var med vid detta tillfälle. När ska mekanismerna uppgraderas?

***Styrelsens utlåtande:***

***Våra balkonger har några år på nacken. De behöver underhållas och kanske smörjas. Ibland behöver en del delar bytas ut. Styrelsen har inga planer på en generell upprustning av balkonger. Då fel och brister upptäcks skall felanmälan göras. Det gäller även trögheter att öppna och stänga.***

***- Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut.

**Motion 4.**

Inskickad av: *Inga-Britt Andersson & Ingemar Larsson*

Anledningen till att jag/vi skriver den här motionen är att många av träden och buskarna har blivit väldigt höga, och innergården skulle bli trevligare om de åtgärdades. Planteringen utmed långhuset växer upp över räcket på uterummen och det är otrevligt.

Önskar att träden utmed fotbollsplanen skall klippas och ansas, även övriga träd och buskar på innergården behöver åtgärdas.

Plantering längst med långhuset behöver klippas ned ordentligt eller i bästa fall grävas upp och bytas ut mot lägre växter.

***Styrelsens utlåtande:***

***I vårt avtal med HSB ingår ansning och klippning av buskar och häckar. Från flera medlemmar har det kommit synpunkter på att buskage och häckar har blivit allt för höga. I detta fall även synpunkter på att träd vid Boulebana blivit för höga och skuggande. I samband med dräneringen arbetena A-huset byttes växtligheten ut till belåtenhet.***

***Kanske skulle så ske även utefter långhuset. Detta bör dock ske i samband med att dränering ska läggas om. Vi vet inte säkert hur den ser ut och det är en kostsam historia.***

***- Styrelsen föreslår stämman att styrelsen får uppdrag att i samarbete med trädgårds kunniga på HSB göra en översyn av hur motionens synpunkter kan tillgodoses.***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 5-7**

Inskickad av: *Dior Tursón*

**Motion 5.**

**Konstgräs:**  
Nu är planen på gården i asfalt. Det gör ont om man ramlar speciellt i hög fart. Det vore fint med en konstgräsmatta för att det ska bli en bättre mötesplats och få fler till ökad motion. Sist men inte minst är det mer roligt spela bollsporter som fotboll på gräs.

Jag föreslår att årsstämman ser över/utreder om att anlägga en konstgräsmatta på planen eller se över om det finns möjlighet att ordna en tennisbana, samt fler korgar på basketplanen.

***Styrelsens utlåtande:***

***Motionärens önskemål att förse nuvarande asfalterade fotbollsplan (ca 800 m2) med konstgräs är en dyrbar investering. Av underhållsplanen framgår att det under den kommande 10 årsperioden inte kommer att investeras i ny asfalt eller ombyggnad av densamma. Tekniskt sett pågår en utveckling av hur konstgräsplaner skall utformas i framtiden. Under vintern 2023-2024 kunde planen is beläggas under två perioder under en månads tid. Om den möjligheten föreligger om planen förses med konstgräs saknar styrelsen kunskap om.***

***Under hösten 2023 rensade P-gruppen planen från gräsbeväxt och lagade sprickbildningar med kallasfalt för att planen inte skulle förfalla.***

***- Styrelsen beslutar att föreslå stämman att av främst ekonomiska skäl avslå motionen.***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 6.**

**Bordtennisbord i cykelrum:**  
Bordtennisbord samlar damm i garaget. Det vore fint om man kan ordna en plats, exempelvis i ett cykelrum så att föreningens medlemmar spela bordtennis och ha roligt.

Jag föreslår att årsstämman ser över/utreder en plats för att kunna spela bordtennis.

***Styrelsens utlåtande:***

***Det finns idag inga lediga cykelrum där vi kan ställa bordtennisbordet. Verkstadslokalen är däremot både rymlig och har numera riktigt god belysning. Det är fritt fram att boka denna lokal även för att spela bordtennis. Lokalen är inte allt för mycket uppbokad.***

***- Styrelsen beslutar föreslå stämman att avslå motionen***

* Styrelsen bifaller stämmans förslag till beslut

**Motion 7.**

**Bubbelpool vid bastu:**

Jag har fått till mig att det finns intresse av att det skulle vara trevligt med en bubbelpool eller kallbad vid bastun för att skapa ännu mer trivsel.

Jag föreslår att årsstämman ser över/utreder över möjligheten att köpa in en bubbelpool eller ordna ett kallbad.

***Styrelsens utlåtande:***

***Det går inte att föreningen tar på sig ansvar för skötsel som krävs för att hålla igång en bubbelpool som skall lånas ut till olika personer. Det är tillräckligt med vår bastu. Det kan hända olyckor och dessutom bli problem med att hålla tillräcklig hygien och vattenkvalitet i poolen. Övervakning av att varje användare sköter detta är inte ekonomiskt försvarbart.***

***- Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 8-10**

Inskickad av: *Torbjörn Holkner*

Med anledning av de motioner vi har fått in i år och detsamma som vi avslog förra året, så lägger jag en motion/förslag att vi i år själva ser över de utrymmen som vi har gemensamt och den organisation som vi idag har.

**Motion 8.**Jag föreslår - att vi i styrelsen ser över vår organisation i förhållande till hur vi utnyttjar de allmänna lokalerna och förråd som idag ägs gemensamt. Vem hyr vilka lokaler? Vad används de till? Hur kan vi öka medlemmarnas engagemang i föreningen genom att uppdatera och utvärdera de lokaler som vi faktiskt har att tillgå. Mitt förslag är alltså att styrelsen utser en arbetsgrupp som skall se över våra gemensamma utrymmen. Denna arbetsgrupp skall inte vara delaktig i styrelsen men rapportera till styrelsen i enlighet med framkomna förslag.

***Styrelsens utlåtande:***

***Till föreningens allmänna lokaler hör våra källarkorridoren, till varje lägenhet hörande källarförråd, tvättstugor, cykelförråd, elrum och städskrubbar. Dessa utrymmen är välfyllda och torde inte kunna ha ett annat användningsområde än vad de idag används till. Utöver detta finns föreningslokalen, gästlägenheten och bastun. Funktionerna av dessa lokaler är idag ändamålsenliga och efterfrågade och motsvarar ett behov från bostadsrättshavare. På samma sätt kan beskrivas de lokaler vi har i form av gym, snickeri, biltvätt och verkstad. Det finns rutiner och tjänster som fungerar. Motionären påpekar att utöver detta finns ett antal förråd som idag uthyres till olika bostadsrättshavare skulle kunna få ett annat ändamål. Samtliga förråd är idag uthyrda genom kontrakt utom ett soprum förråd på Kransvägen 184. Föreningen får genom detta intäkter. Storleken kring det kan ifrågasättas men det är styrelsens uppgift att följa upp.***

***Motionärens krav att tillsätta en speciell arbetsgrupp för att se över detta anser styrelsen vara felaktig. Styrelsen har detta ansvar och skall ta detta ansvar. Det kan inte delegeras till en arbetsgrupp som skall vara oberoende styrelsen.***

***- Styrelsen beslutar därför avslå motionen***

* Torbjörn Holkner föreslår bifall till motionen
* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 9**

Jag föreslår - att styrelsen utser en arbetsgrupp som ser över våra gemensamma innergård och lekplats, odlingar och sportanläggningar. Denna arbetsgrupp skall inte vara delaktig i styrelsen men rapportera till styrelsen med framkomna förslag. Styrelsen skall ta hänsyn till båda dessa arbetsgruppens uttalanden i god tid innan 2025 års budgetmöte (november 2024) då hänsyn skall tas till vad som planeras i underhållsplanen.

***Styrelsens utlåtande:***

***Motionären föreslår att en arbetsgrupp tillsätts för att se över vår gemensamma anläggningar i form av innergård, lekplatser, odlingar och sportanläggningar. Styrelsen har det ansvaret att sköta detta. Det ansvar kan inte delegeras till någon annan. Möjligen kan en referensgrupp bildas, för att komma med förslag hur vi bättre kan/ska sköta det uppdrag styrelsen har. I praktiken prövas detta vid två tillfällen under året. I korthet den inbjudan som kommer för "vårplanteringen" och den inbjudan som kommer med “höststädningen”. Ungefär 10 bostadsrättshavare kommer och är intresserade av att hjälpa till och få lite samvaro under några timmar.***

***Styrelsen anser att det är svårt skapa en arbetsgrupp/referensgrupp att ta detta ansvar utöver vad som nu sker även om det ur olika synpunkter skulle vara angeläget.***

***- Styrelsen beslutar därför föreslå stämman avslå motionen***

* Torbjörn Holkner föreslår bifall till motionen
* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 10**

Jag föreslår - att styrelsen själva ser över de avtal som vi har med externa uppdragsgivare för att på så sätt se över kostnader och utgifter i god tid före den budgetdiskussion inför 2025 som kommer ske i november 2024. På så sätt kan vi eventuellt öka servicen till våra medlemmar.

***Styrelsens utlåtande:***

***Det är en uppgift att med jämna mellanrum se över ingångna avtal med underleverantörer, Således gjordes 2016 en upphandling av vårt huvudavtal med HSB 2016, Revidering adm.avtal 2022 Avtal med SBAB och lån gjordes 2022 Elarbeten Elcenter 2018 VVS arbeten Högbergs rör 2018 Imd. Homesolution 2023***

***Styrelsen gjorde i samband med budgetarbetet inför 2024 en sådan prövning och kom fram till ett beslut om budget. Styrelsen kommer inför Budgetarbetet 2025 pröva vilka avtal som skall omprövas och konkurrensutsättas***

***Styrelsens förslag till stämman att uppdra till.***

***- Styrelsen att besluta om vilka avtal som på nytt ska utsättas för konkurrensupphandling***

- Torbjörn Holkner föreslår bifall till motionen

-Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**Motion 11-12**

Inskickad av: *Dino Skrgic*

**Motion 11.**

Tycker att uppgraderingen av hantlar upp till 10kg var jättebra men som jag tidigare har påpekat så hade det varit bra om man även kunde bytt ut de tyngre till samma modell i olika tyngder upp till 35-40kg

Orsaken: ojämna vikter samt att en del sitter löst.

**Motion 12**

Maskin 1 är för låg samt att det inte går att utföra övningarna korrekt. Ett förslag hade varit att byta ut den mot en mindre maskin Kryssdrag där man i stort sett kan träna mera muskelgrupper, passar alla åldrar.

***Styrelsens utlåtande:***

***Vårt gym är livligt frekventerat och uppskattas av de flesta. Det gläder oss.Helt naturligt ska sägas att vi varken ur ekonomiska eller utrymmesskäl kan konkurrera med de stora gymmen. Dessutom är vårt gym gratis för de boende i området. Styrelsen har vid ett tillfälle träffat brukare av vårt gym och fått ytterligare synpunkter. Under 2023 har gymmet kompletterats med en spinningcykel och lättare vikter. I den mån om återköp av befintlig utrustning kan ske, är styrelsen beredd att genomföra förändringar av de olika redskapen vi har.***

***- Styrelsen föreslår stämman att ge uppdrag till styrelsen att söka förutsättningar inom rimliga ekonomiska ramar för att förnya de redskap som motionären önskat eller vad som framkommit under infomöten***

* Stämman bifaller styrelsens förslag till beslut

**§ 25 Information om sophantering**

Styrelsen informerar stämman om en utvecklingsplan gällande sopstationerna på området som går ut på att bägge “stationerna” kommer innefatta samma sorteringsmöjligheter. Detta kommer göra åtkomsten för sopsorteringen lättare för alla samt att det på längre sikt kommer dra ner våra kostnader för sophantering.

Medlemmarna informeras även om vårdslöshet i sopsorteringen och att detta kan få kostsamma följder. Leif Dalmyr föreslår att riktlinjer för sophantering kan läggas in i stadgarna.

**§ 26 Övriga frågor**

Stefan Svedenlind undrar vem det är som sköter om bastun. Styrelsen uppmanar att lägga en lapp i styrelse brevlådan med frågan för mer ingående hantering.

**§ 27 Föreningsstämmans avslutande**

Stämmoordföranden förklarar föreningsstämman avslutad.

**Vid protokollet**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Carmen Deleau Berg

**Justeras**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Styrelsens Ordförande, Roland Andersson Stämmans Ordförande, Pelle Höög

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Leif Dalmyr, Justerare Nils Järdhult, Justerare