

PROTOKOLL FRÅN ordinarie föreningsstämma i Brf Glasmästaren (organisationsnummer 769622-4273) den 27 oktober 2013

Plats: I Festivitetsalen på Stadt, Norrtälje

Mötet öppnades av interimsstyrelsens ordförande Jimmy Swärdhammar

1. Till stämмоordförande valdes Jimmy Swärdhammar och till protokollförare Ingemar Hedin
2. Röstlängd upprättades och godkändes, en röst per lägenhet enligt bilaga 1. Fullmakt från Yvonne Szrajber-Bajt lämnades in. Jäv som anmäldes av Peter Linusson mot innehavaren av lägenhet 20 mottogs.
3. Till justerare tillika rösträknare valdes Hans Castwall och Birger Martinsson
4. Beslutades att stämman blivit behörigen utlyst.
5. Dagordningen godkändes med tillägget att lägga till en punkt om "Övriga frågor". Mötet beslutade att lägga till den efter mötets avslutande.
6. Tidigare utsänd årsredovisning och revisionsberättelse föredrogs av ordföranden.
7. Resultat- och balansräkning för 2012 fastställdes.
 - 7.1. Resultatrapport och balansrapport för tiden fram till 20131026 redovisades. Bilaga 2 och 3
Föreningens belåningsgrad är 26,61%. Försäkringar redovisades.
 - a) Föreningen har Gar-Bo Byggförsäkring på hela entreprenadkostnaden
 - b) Föreningen har IF som försäkringsbolag avseende egendomsförsäkring som även omfattar ansvar och person
 - c) Brovo har projektförsäkring via Länsförsäkringar på hela entreprenadkostnaden
 - 7.2. Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna har ännu inte tecknats utan har lämnats till den nya styrelsen att hantera.
 - 7.3. Elavtalet har omförhandlats med Norrtälje Energi på 5 år till 43,9öre/Kwh. Det finns möjlighet för medlemmar att teckna hängavtal (kontakta Jonas Hallsten på Norrtälje energi)
 - 7.4. Ordföranden ställde frågan "Finns det frågor om 2012"? Det frågades om den höga belåningsgraden vid slutet av 2012. Ordföranden svarade att flera osålda lägenheter då gjordes att lånen såg höga ut men att de minskade vartefter lägenheter köptes/såldes.
 - 7.5. Stämman beslutade att disponera föreningens resultat enligt fastställd balansräkning.
 - 7.6. Brovo Förvaltnings Anders Vossman redogjorde för vilka pärmar och dokument angående fastigheten som finns och övertagits av föreningen. Bilaga 6
 - 7.7. Ordföranden redogjorde för föreningens lån och deras räntor. Bilaga 4
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter. Interimsstyrelsen meddelade att de avstår från att begära ansvarsfrihet vilket bifölls av stämman.
9. Arvodet fastställdes till noll (0) kronor för styrelsens ledamöter och till revisor enligt löpande räkning
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas. Förslag fanns från Interimsstyrelsen om fem ledamöter plus en suppleant och från Peter Linusson på fem ledamöter och ingen suppleant. Mandatperioden kom upp som fråga och stämman beslutade att det skulle avgöras i öppen omröstning. Stämman beslutade att ordförande väljs på två år, två ledamöter på två år och två ledamöter på ett år och om styrelsen ska ha en suppleant så ska hen väljas på ett år i taget.

11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter. Förslag har lämnats på åtta namn och Peter Linusson framförde åsikten att det är olämpligt att Jimmy Swärdhammar, Anders Vossman och Marcus Lillbäck står med på listan.

Medlemmarna till den nya styrelsen valdes i slutna omröstning:

Annika Wannersten	Ledamot
Ingrid Gråberg	Ledamot
Peter Linusson	Ledamot
Jimmy Swärdhammar	Ledamot
Per Rüden	Ledamot
Anders Vossman	Suppleant

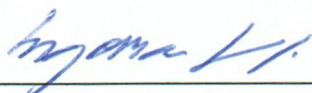
Rollerna fördelas vid styrelsens konstituerande möte som hålls i anslutning till stämman.

12. Till revisor valdes enligt interrimsstyrelsens förslag Roland Karlsson, Ekonomiservice Norrtälje (kostnad enl. offert 3-5000kr/år). Stämman beslutades också att inte ha någon revisorssuppleant.
13. Till valberedning valdes Eddie Biemann och Seppo Huhtaniemi
14. Behandling av motioner. Inga motioner har inlämnats i tid. En som hade kommit in för sent delades ut och stämman beslutade att hantera den, bilaga 5. Stämman valde att besluta enligt motionens yrkande, d.v.s. att, som princip, externt köpa föreningsgemensamma tjänster.
15. Årsstämman avslutades av ordföranden

Övriga frågor, fri frågestund efter avslutad årsstämma

- a) Får man hyra ut sin parkeringsplats i garaget (till någon i föreningen eller till någon utomstående)? Styrelsen svarar
- b) Uthyrningsrummet är klart. Hur administreras uthyrningsrummet? Styrelsen svarar och informerar medlemmarna
- c) Hur blir det med utrymmet för soptunnorna? Brovo erbjuder sig att bygga men styrelsen beslutar om vad och hur
- d) Kvarvarande markarbeten ska utföras, trapphusen ska slipas, målningsarbeten i gemensamma utrymmen och i lägenheterna ska färdigställas av Brovo
- e) När det gäller problem med reglering av värme i lägenheterna så ska vi kontakta Brovo som tar dit Haga VVS.
- f) Kan man använda sitt eluttag i garaget för el-bil? Ta frågan med styrelsen
- g) Fastighetsnumreringen på fastigheten fixar Brovo efter samråd, om utformningen, med styrelsen (Peter Linusson)
- h) Hissen i 9C går långsammare än i 9D. Ring KONE vid problem med hissarna
- i) Peter Linusson kommer att skicka ut alla besiktningsprotokoll till alla lägenhetsinnehavare och alla är sedan välkomna att kontakta Peter Linusson, Seppo Huhtaniemi eller Robert Wannersten för hjälp att tyda protokollen. Alla synpunkter om brister samlas in av Peter Linusson.
- j) Garagenerfarten ska vara grusad som den är. Brovo kollar nuvarande ojämnheter och åtgärdar dessa. När det gäller ev. förbättring i form av uppvärmning och ny beläggning så kommer styrelsen att utreda frågan.
- k) Infarten från Bolkavägen ska åtgärdas gemensamt av Brovo och kommunen.
- l) Innergårdens grus är lagt enligt Brovos tidigare erfarenheter. Ev. förändringar av innergårdens ytor utarbetas av styrelsen ev. med hjälp av utomstående experter.
- m) Föreningen avser inte att sköta den mark som tillhör kommunen (mot Bergsgatan).

- o) Har interimstyrelsen innehållit några pengar för eventuella ej färdigställda arbeten? Nej, pga. att banken ställde krav på att föreningen skulle binda lånen och betala entreprenaden så valde styrelsen att inte utnyttja rätten som ABT06 ger. Interimstyrelsens erfarenhet är att det inte behövs hållas inne några pengar mot Brovo.
- p) Det finns ett antal fel kvar på golven i trapphusen men som inte noterats som fel vid besiktning. Det finns olika uppfattningar om vad som ska göras och Brovo tar råd av Eddie Biemann om hur det behöver åtgärdas. Det gäller t.ex. fläckar och fördjupningar, sprickor och ojämnheter.



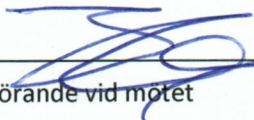
Vid protokollet
Ingemar Hedin



Justeringsman
Hans Castwall



Justeringsman
Birger Martinsson



Ordförande vid mötet
Jimmy Swärdhammar

Bilagor:

1. Närvarolista, tillika röstlängd
2. Balansrapport t.o.m. 2013-10-26
3. Resultatrapport t.o.m. 2013-10-26
4. Information om föreningens lån
5. Motion angående utkontraktering
6. Förteckning över av Brovo levererade pärmor
7. Kallelse till stämma

Bilaga 1

Närvarolista och röstlängd

Hus	Lägenhet nr i föreningen	Lantmäteriets nr	Adress	Adress nr	Innehavare 1	Innehavare 2	Röstlängd	Fullmaktsinnehavare 2013	Närvarande
	1	1001	Bolkavägen	9C	Clas-Göran Granåker		1		1
	2	1002	Bolkavägen	9C	Ove Frykberg	Margareta Frykberg	1		2
	3	1003	Bolkavägen	9C	Birger Martinsson	Noomi Martinsson	1		2
	4	1002	Bolkavägen	9D	Elisabet Söderholm	Lennart Söderholm	1		2
	5	1003	Bolkavägen	9D	Inger Andersson		1		1
	6	1101	Bolkavägen	9D	Kais-Majja Biemann	Eddie Biemann	1		2
	7	1101	Bolkavägen	9C	Jonas Larsson	Anette Huseby	0		0
	8	1102	Bolkavägen	9C	Stefan Svensson		1		1
	9	1103	Bolkavägen	9C	Peter Linusson	Annika Persson	1	1	2
	10	1102	Bolkavägen	9D	Elisabeth Pettersson	Gunnar Pettersson	0		0
	11	1103	Bolkavägen	9D	Kathryn Bender	Gunnar Bender	1		2
	12	1201	Bolkavägen	9D	Ingrid Gråberg		1		1
	13	1201	Bolkavägen	9C	Seppo Huhtaniemi	Maud Rydsheim	1		2
	14	1202	Bolkavägen	9C	Annika Wannersten	Robert Wannersten	1		2
	15	1001	Bolkavägen	9D	Ingemar Hedin		1		1
	16	1202	Bolkavägen	9D	Per Rudén	Helene Rudén	0		0
	17_18	1203	Bolkavägen	9D	Yvonne Szrajber-Bajt		0		0
Radhusdel	19	19	Bolkavägen	9A	Anders Zimdahl		1		1
Radhusdel	20	20	Bolkavägen	9B	Marcus Lillbäck		1		1
							15		23

Balansrapport

BRF GLASMÄSTAREN 769622-4273

Sida 1 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2013-10-26 23:47:04

Räkenskapsår: 2013-01-01 - 2013-12-31

Senaste ver.nr: A135, M2

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
1110 Byggnader	43 253 437,64	43 253 437,64	23 492 850,00	66 746 287,64
S:a Materiella anläggningstillgångar	43 253 437,64	43 253 437,64	23 492 850,00	66 746 287,64
S:a Anläggningstillgångar	43 253 437,64	43 253 437,64	23 492 850,00	66 746 287,64
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
1510 Kundfordringar	0,00	0,00	17 082,00	17 082,00
1680 Övriga fordringar	1 443 961,00	1 443 961,00	-1 443 961,00	0,00
S:a Kortfristiga fordringar	1 443 961,00	1 443 961,00	-1 426 879,00	17 082,00
Kassa och bank				
1930 Checkräkningskonto	114 681,36	114 681,36	39 132,55	153 813,91
1940 Föreningskonto	20,05	20,05	-20,05	0,00
S:a Kassa och bank	114 701,41	114 701,41	39 112,50	153 813,91
S:a Omsättningstillgångar	1 558 662,41	1 558 662,41	-1 387 766,50	170 895,91
S:a TILLGÅNGAR	44 812 100,05	44 812 100,05	22 105 083,50	66 917 183,55
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital				
2083 Medlemsinsatser	-12 269 250,00	-12 269 250,00	-36 532 250,00	-48 801 500,00
S:a Aktiekapital	-12 269 250,00	-12 269 250,00	-36 532 250,00	-48 801 500,00
Årets resultat				
2099 Årets resultat	-50,05	-50,05	0,00	-50,05
S:a Årets resultat	-50,05	-50,05	0,00	-50,05
S:a Eget kapital	-12 269 300,05	-12 269 300,05	-36 532 250,00	-48 801 550,05
Skulder				
Långfristiga skulder				
2350 Byggnadskreditiv	-23 042 800,00	-23 042 800,00	23 042 800,00	0,00

Balansrapport

BRF GLASMÄSTAREN 769622-4273

Sida 2 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2013-10-26 23:47:04

Räkenskapsår: 2013-01-01 - 2013-12-31

Senaste ver.nr: A135, M2

	Ingående balans	Ingående saldo	Perioden	Utgående saldo
2351 Företagslån	-9 500 000,00	-9 500 000,00	-8 309 000,00	-17 809 000,00
S:a Långfristiga skulder	-32 542 800,00	-32 542 800,00	14 733 800,00	-17 809 000,00
Kortfristiga skulder				
2440 Leverantörsskulder	0,00	0,00	-32 830,00	-32 830,00
S:a Kortfristiga skulder	0,00	0,00	-32 830,00	-32 830,00
S:a Skulder	-32 542 800,00	-32 542 800,00	14 700 970,00	-17 841 830,00
S:a EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-44 812 100,05	-44 812 100,05	-21 831 280,00	-66 643 380,05
Beräknat resultat:	0,00	0,00	273 803,50	273 803,50

Resultatrapport

BRF GLASMÄSTAREN 769622-4273

Sida 1 (1)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2013-10-26 23:46:30

Räkenskapsår: 2013-01-01 - 2013-12-31

Senaste ver.nr: A135, M2

	Perioden
Rörelsens intäkter och lagerförändring	
Nettoomsättning	
3010 Försäljning	192 592,00
S:a Nettoomsättning	192 592,00
S:a Rörelsens intäkter och lagerförändring	192 592,00
Bruttovinst	192 592,00
Övriga externa kostnader	
5030 Värme	-6 637,00
5031 Sophämtning	-9 160,00
6211 Telefon	-13 908,00
6310 Företagsförsäkringar	-13 154,00
6311 Revision	-10 000,00
6570 Bankkostnader	-4 525,50
S:a Övriga externa kostnader	-57 384,50
S:a Rörelsens kostnader	-57 384,50
Rörelseresultat	135 207,50
Finansiella poster	
Räntekostnader och liknande resultatposter	
8400 Räntekostnader	138 596,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	138 596,00
S:a Finansiella poster	138 596,00
Resultat efter finansiella poster	273 803,50
Resultat före skatt	273 803,50
Beräknat resultat:	273 803,50

Information om föreningens lån

- Föreningen har lån enligt eko planen på 17,3 & totalt på 17,81 miljoner. Föreningen har 3

Företagslån 8803-9,285 396 152-8

Långgivare	Swedbank Hypotek AB (publ)
Skuld	-5 850 000,00
Räntebindningstid	3 mån
Ränta bunden till	13-10-28
Aktuell räntesats	2,967

Företagslån 8803-9,285 396 154-4

Långgivare	Swedbank Hypotek AB (publ)
Skuld	-5 850 000,00
Räntebindningstid	3 år
Ränta bunden till	16-06-27
Aktuell räntesats	3,670

Företagslån 8803-9,285 396 155-1

Långgivare	Swedbank Hypotek AB (publ)
Skuld	-5 850 000,00
Räntebindningstid	5 år
Ränta bunden till	18-06-27
Aktuell räntesats	4,160

Företagslån Övr Säk. 8242-0,565 216 594-4

Långgivare	Roslagens Sparbank
Skuld	-260 000,00
Aktuell räntesats	3,000
Betalningsintervall ränta	1 mån
Betalningsintervall amortering	1 mån
Amortering per förfallodag	2 000,00
Slutförfallodag	24-07-30

Motion till stämman i Brf Glasmästaren

Köp av tjänster

Vår fastighet kommer att behöva att en mängd tjänster utförs av någon. Exempel är:

- Tekniskt underhåll
- Ekonomisk förvaltning
- Snöröjning på marken och på taken
- Städning av trapphus, källare och garage
- Underhåll av utomhusytor, gångar, gräsmattor, häckar och rabatter

Bedömning

Erfarenheter från tidigare föreningar visar att det är svårt att få medlemmarna till att utföra dessa uppgifter med någon typ av kontinuitet och kvalitet utan påminnelser och diskussioner. Det är därför lämpligt att lägga ut dessa uppgifter till utomstående firmor som har dessa som är bra på att utföra dessa uppgifter.

Yrkande

Föreslår därför att stämman som princip beslutar att dessa uppgifter (en och en eller som klump) ska upphandlas i konkurrens och inte läggas ut bland medlemmarna

Norrtälje 9 oktober 2013

Ingemar Hedin

Mottagningsbevis dokument från BROVO Förvaltning AB

Antal pärmar Innehåll

Avprickas

- 2 KONE instruktionsperm till hiss
- 1 KONE kvalitetsperm
- 1 Skölds plåt, konditionsbesiktning
- 1 Crawford, drift och underhållsperm
- 1 Haga vvs, värmecentral
- 1 Haga vvs, Vindsplan
- 1 Haga vvs, Lgh 19 o 20
- 1 Haga vvs, Plan 1 tr
- 1 Haga vvs, Bottenplan
- 2 Galore, el o teleinstallationer
- 1 Strängbetong, Kvalitetsdokumentation
- 1 Huvudperm, se bilaga avseende innehåll 20 punkter.

Mottaget

Datum:

För Brf Glasmästaren

Namnförtydligande:

Medlemmar i Bostadsrättsförening Glasmästaren (769622-4273) kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 27 oktober 2013 klockan 15:00 – 17:00.

Plats: I festivitetsalen på Stadt, gå in via parken

Förslag till dagordning

1. Val av ordförande vid stämman och val av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller flera justeringsmän
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkänna förslag till dagordning
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
7. Beslut angående
 - a) Fastställelse av resultaträkning och balansräkning
 - b) Dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
8. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
10. Antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
11. Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisor och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Behandla eventuellt inkomna motioner
15. Mötet avslutas

Norrtälje den 13 oktober 2013

Bostadsrättsförening Glasmästaren

Styrelsen