

Organisationsnummer 769621-2351

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Flygaren 1 den 2 juni, år 2016 i Täby.

1. Öppnande

Styrelseordförande Björn Brolin förklarade stämman öppnad.

2. Godkännande av dagordningen

Förslaget till dagordningen på föreningsstämman godkändes.

3. Val av ordförande vid stämman

Till ordförande vid föreningsstämman utsågs Henrik Westman.

4. Val av protokollförare

Som protokollförare för den ordinarie föreningsstämman valde stämмоordföranden Måniqua Lövegård.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Till justeringsmän vid föreningsstämman, vilka jämte ordföranden skall justera dagens protokoll, utsågs Rikard Blennar och Kerstin Öman.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Denna ordinarie föreningsstämma konstaterades vara i behörig ordning sammankallad.

7. Fastställande av röstlängd

Närvarande medlemmar: 34 personer

Fullmakter: 0 stycken

Således totalt 34 röstberättigade (13%).

Ovanstående godkändes som röstlängd.

Bilaga 1

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31 sammanfattades av Björn Brolin.

Föreningsstämman beslutade att årsredovisningen framlagts i behörig ordning och med godkännande kunde läggas till protokollet.

9. Föredragning av revisionsberättelse

Revisorn Per Lundfors föredrar revisionsberättelse. Föreningsstämman beslutade att revisionsberättelsen framlagts i behörig ordning och med godkännande kunde läggas till protokollet.

10. Beslut om fastställande av balansräkning och resultaträkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning så som de är intagna i årsredovisningen.



11. Beslut om resultatdisposition

Föreningsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till förfogande stående resultatmedel:

Balanserat resultat	-11 841 472
Årets resultat	-384 784
Till yttre fond avsätts	-816 333
Summa	-13 042 589

Styrelsen föreslår att:

I ny räkning överförs	-13 042 589
Summa	-13 042 589

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Det antecknades att revisorn, den 26 maj 2016, tillstyrkt att ansvarsfrihet beviljas styrelsen för räkenskapsårets (2015-01-01 till 2015-12-31) förvaltning.

Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för förvaltningen av föreningen under räkenskapsåret 2015-01-01 till 2015-12-31.

13. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor

Föreningsstämman beslutade att arvode till styrelsen för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma förblir oförändrat totalt 225 000 kronor (att av styrelsen fördelas mellan dess ledamöter).

Det noterades att arvode till auktoriserad revisor skall utgå enligt godkänd räkning.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen presenterar sitt förslag på ledamöter:

Björn Brolin, Måniqua Lövegård, Emma Lundmark, Rebecka Blomstrand för omval.
Bitte Eklund och Emil Lönneberg för nyval.

Stämman beslutade enligt valberedningens förslag.

Till ordinarie ledamöter av föreningens styrelse för tiden intill nästa ordinarie föreningsstämma hållits omvaldes Björn Brolin, Måniqua Lövegård, Emma Lundmark och Rebecka Blomstrand. Som nya ordinarie ledamöter valdes Bitte Eklund och Emil Lönneberg.

15. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Till revisor omvaldes firma Grant Thornton. Huvudansvarig revisor Per Lundfors utsedd av Grant Thornton.

16. Val av valberedning

Styrelsen föreslog omval av Christina Werner samt nyval av Benny Odervång.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

Till valberedningen valdes Christina Werner och Benny Odervång.



17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

1. Förslag till valberedningens arvode

Styrelsen föreslår till stämman att ta beslut om att;
Valberedningen inom sig fördelar oförändrat 5 000 kr.

Stämman fastställde och beslutade enligt styrelsens förslag.

2. Förslag inglasning av balkonger

Styrelsen önskar få stämmans godkännande att tillsammans med
"balkonggruppen" gå vidare med:

- a) Att ansöka hos kommunen om de tillstånd som krävs.
- b) Att få godkänna en av de leverantörer som inkommit med offert.

Stämman fastställde och beslutade enligt styrelsens förslag.

3. Förslag att sälja hyresrätter till befintliga hyresgäster

Styrelsen önskar få stämmans godkännande att gå vidare med förslag enligt bilaga 1.

Stämman fastställde och beslutade enligt styrelsens förslag.

Motion 1

Avseende: Att få köpa till mark i anslutning till befintlig uteplats

Inkommen av: Emil Lönneberg 33A Täby - 2016-03-28

Till Brf Flygaren 1 Föreningsstämma 2016

I dagens läge finns det så kallad "död yta" mellan befintlig uteplats och garagelängan för de lägenheter i låghuset som har uteplats mot garagelängan. Jag anser att man ska få köpa till mark i anslutning till sin uteplats och därmed kunna få göra en större uteplats och då bättre nyttja marken.

Detta skulle även ge extra inkomst i föreningens kassa som till exempel kan nyttjas för gemensamma projekt i föreningen.

Jag föreslår

Att: de lägenheter med sagda uteplats som önskar får köpa till max 10 kvm mark.

Att: kostnaden per kvm skall vara 1 000 kr baserat på utlåtande från tidigare ordförande i föreningen.

Styrelsens yttrande på inkommen motion 1 inför ordinarie stämma 2016

Styrelsen ser positiv på inkommen motion och önskar att stämman bifaller att styrelsen får arbeta vidare på förslaget. Styrelsen ser gärna att någon medlem är styrelsen behjälplig och som önskar ta det enskilda projektet och arbetar fram ett konkret förslag som styrelsen får stämmans medhåll att godkänna.

Med detta anses motionen besvarad och styrelsen föreslår att stämma bifaller styrelsens svar på motionen.


Stämman fastställde och beslutade enligt styrelsens svar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials 'AR.B'.

18. Stämmans avslutande

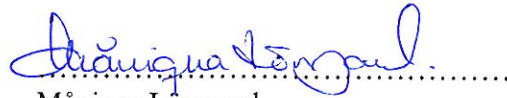
Föreningsstämmans ordförande förklarade den ordinarie föreningsstämman år 2016 avslutad.

Ordförande vid föreningsstämman



Henrik Westman

Protokollförare



Måniqua Lövegård

Justeras



Rikard Blennar

Justeras



Kerstin Öman



Bilaga 1

Erbjudande till hyresgäster om att ombilda sin lägenhet till bostadsrätt.

Föreningen står idag som hyresvärd till drygt 70 lägenheter. (ca 25 % av alla lägenheter). Med en så stor andel hyresrätter finns flera utmaningar.

- Underhåll
- Bundet kapital som tvingar oss till en hög skuldsättning
- Förvaltning och administration

Underhåll

Generellt kan sägas att hyresbeståndet är i stort behov av renovering. Främst gäller det köken och badrummen. Ett normalkök kostar ca 40 000kr och ett normalt badrum kostar ca 50 000kr. De stora fyrorna har två badrum.

Vi har ett ansvar att upprätthålla en rimlig standard och funktion på lägenheterna och måste sköta detta löpande, men det har tyvärr varit eftersatt under många år, även av de tidigare hyresvärdarna.

Bundet kapital

Det bundna kapitalet i vårt hyresbestånd uppgår till ca 150 miljoner enligt dagens värdering. Att kunna minska vårt hyresbestånd i snabbare takt har den fördelen att vi på kortare tid kan betala av betydelsefulla delar av vårt lån.

Förvaltning och administration

Vår förvaltning av hyreslägenheter kräver mycket kostsam tid från styrelsen i form av dialoger med hyresgäster, försäkringsärenden mm och tiden borde disponeras mer på andra frågor som berör oss alla. Det är ett stort ansvar för föreningen att vara hyresvärd till så många hyresrätter och föreningen skulle tjäna mycket på att flera av dem istället blev medlemmar.

Styrelsens förslag till stämman

Styrelsen föreslår till stämman att vi tar fram ett erbjudande till våra nuvarande hyresgäster som gäller under ett år (Till nästa stämma). Erbjudandet ska ha sin grund i varje lägenhets nuvarande marknadsvärde men med en rabatt som är på en nivå att erbjudandet blir intressant för den boende utan att för den skull vara ointressant för oss.

Rabatten relateras till andelstalet och blir således lika för alla lägenheter av samma typ.

Förslag till marknadsvärdering

Styrelsen föreslår till stämman att tre mäklare värderar lägenheten och att den högsta värderingen sätter priset. Motiveringen är att vi är öppna med att en rabatt finns med i erbjudandet samt vilken nivå den är satt till.

Förslag till rabatt

En stor fyra i slitet skick kan i dag säljas för ca 2,6 milj. En rabatt motsvarande renovering av kök och båda badrummen skulle bli ca 140 000 kr, eller ungefär 5%. För en stor tvåa blir motsvarande siffror ca 1,8 milj och 90 000 kr (även det ca 5%).

En absolut botten är 15% av marknadsvärdet. Med en sådan rabatt skulle den boende kunna teckna ett bottenlån för hela summan och inte behöva stoppa in några egna pengar alls. Detta är en realistisk nivå då det ger för stor rabatt.

Styrelsens förslag till rabattsats är 300 tkr/andelsprocent. I tabellen nedan ges några exempel på vilken nivå på rabatt det skulle bli.

Lägenhet	Andelstal i procent	Rabatt
Stora fyran i höghusen	0,486	145 800 kr
Fyran i låghusen	0,417	125 100 kr
Stora tvåan i höghusen	0,313	93 900 kr
Tvåan i låghusen	0,299	89 700 kr
Lilla tvåan NP i höghusen	0,286	85 800 kr
Lillan tvåan EP i höghusen	0,276	82 800 kr

Försäljning av 10 lägenheter skulle inbringa ca 22 milj och kosta ca 1,2 milj. Om alla lägenheter skulle ombildas enligt detta system skulle det ge ca 150 milj och kosta ca 8 milj, samtidigt skulle föreningens skulder minska med 88%.

Hälsningar
Styrelsen

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and the letters 'a' and 'F.A.'.