

Handlingar för:

Bf Hemfrids årsstämma 2018
Onsdagen den 4 april kl. 18.30 – 20.30

IOGT:s lokaler
Kungsgatan 16 A, Malmö

Kallelse

Dagordning

Styrelsens förslag till underhållsplan

Styrelsens förslag till budget

Motion ang. beräkning av pris för råvind

OBS!

Årsrapporten och valberedningens förslag delas ut senare. En preliminär Årsrapport finns tillgänglig på Hemsidan.

Ö D A N Y T T

EXTRA

Källarförråd

I de flesta källarförråd finns avloppsledningar med rensluckor och värmeledningar med avstängningsventiler. Det är helt nödvändigt att vi kan komma åt dessa utan dröjsmål.

Är dörren till ditt källarförråd ändrad så att den inte längre kan öppnas genom att avlägsna gångjärnen, skall du lämna in en nyckel för låsen till styrelsen.

Sätt upp en lapp med ditt telefonnummer på dörren så blir du kontaktad om vi tagit oss in.

Ventiler och rensluckor skall vara åtkomliga. Placera inte det som du är mest rädd om i närheten av rören eller direkt på källargolvet.

Trapphus

Ur brandspridningssynpunkt är det ett obehagligt krav är att trapphusen är tomma, samt att dörrar och fönster stängda.

Inga skor, leksaker, dörrmattor eller barnvagnar får finnas i trapphuset, inte ens lösa dörrdekorationer. Undantaget är rollatorn, den får du ställa utanför din dörr.

Balkongen är definitivt ingen lekplats och barn skall inte vara där utan vuxet sällskap. Lämna aldrig möbler kvar på balkongen, eller större blomkrukor för den delen, det kan enkelt bidra till en olycka.

Bostadsföreningen Hemfrid UPA
746000-1584

Personligt meddelande till alla medlemmar i Bostadsföreningen Hemfrid u.p.a.

Kallelse till Bf. Hemfrids föreningsstämma 2018

Datum: Onsdagen den 4 april 2018 kl. 18.30-20.30

Plats: IOGT:s lokaler
Kungsgatan 16 A, Malmö

Varmt välkommen!
/Styrelsen i Bf Hemfrid UPA

klipp - - - - -

FULLMAKT

§ 8 Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar andel gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. En medlems röst vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, myndigt syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Härmed ger undertecknad fullmakt åt:

Namn _____

att rösta i mitt ställe vid Bostadsföreningen Hemfrid u.p.a årsmöte den 4 april 2018.

Malmö den _____

Underskrift _____ Andel nr _____

Välkommen till föreningsstämma i Bf. Hemfrid u.p.a

Dagordning

- §1 Öppnande av årsmötet
- §2 Val av mötesordförande
- §3 Val av mötessekreterare
- §4 Godkännande av röstlängd
- §5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- §6 Fråga om årsmötet utlysts i behörig ordning
- §7 Fastställande av dagordningen
- §8 Styrelsens årsredovisningshandlingar samt revisionsberättelser
- §9 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt vinstdisposition
- §10 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen för 2017 års förvaltning
- §11 Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
- §12 Val av revisorer samt revisorsuppleant
- §13 Val av ledamöter till valberedningen
- §14 Val av extern revisor
 - a. Förslag att låta Ernst & Young AB utföra revision av föreningens förvaltning.
- §15 Medlemsmotioner
 - 1. Andel 48, önskar öka andelen genom att förvärva Badrum B
 - 2. Andel 141 Månsson, och tätare tömning av kartongkärnen
 - 3. Andel 141 Eldh, om komplettering av fönsterhaspar
 - 4. "Trädgårdsgruppen" om egen budget
- §16 Fråga om arvoden till styrelse, revisorer och valberedning
 - a. Förslag oförändrade arvoden mot 2017.
 - Styrelsen totalt 75 000: -
 - Interna revisorer och ledamöter i valberedning 1 000: - per person
- §17 Styrelsens förslag:
 - 1. Rev. underhålls - och investeringsplan 2018 - 22
 - 2. Budget för 2018 samt prel. budget fram till 2022
- §17 Avslutande av årsmötet

Motion nr 1, Köp av badrum

Motion gemensamma badrum

I föreningen finns i dagsläget två gemensamma badrum, utav ursprungligen fyra och dessa två är sällan använda och i ganska dåligt skick. Därför föreslår vi att föreningen säljer ett badrum till boende och satsar på att renovera det återstående, badrum D, till toppskick, exempelvis med ett större badkar och en mindre bastu. I nuläget finns i budgeten planer på att fräscha upp båda badrummet något, men vi föreslår i stället att föreningen satsar på endast ett av badrummen. Detta skulle ge medlemmarna mervärde och öka nyttjandegraden av badrummet. Vår bedömning är att ett badrum räcker alldeles utmärkt för att täcka upp medlemmarnas samt ev hantverkares behov av badrum vid tex vattenläckor eller renoveringar.

Förutom förtjänsten av försäljningen av ytan tjänar föreningen pengar på en ökad avgift samt slipper skötseln av det ena badrummet.

Förslag på beslut:

Föreningen säljer badrum B till andel 48 för taxeringsvärdet, vilket 2018 är ca 9000kr/kvadratmeter. Kostnaden för att bygga om badrummet till ett sovrum kommer bli ganska omfattande, exempelvis kostade ombyggnaden av det fuktskadade badrummet enl uppgift ca 300 000 kr. Taxeringsvärdet tillsammans med kostnaden för ombyggnad motsvarar marknadsvärdet av rummet.

Om föreningen beslutar att försäljning av gemensamma badrum inte är aktuellt i dagsläget, motionerar vi om att när föreningen beslutar sig för att avyttra ett badrum, ska andel 48 ha förtur att köpa badrum B.



Cherie Estié & Simon Estié, Andel 48

Malmö

2018-03-12

Styrelsen yrkar avslag på motionen, i den del som avser köp.

Styrelsens uppfattning är att det i behövs två badrum med toalett för att täcka medlemmarnas behov vid exempelvis renovering, vattenskador. Badrummen används också i viss utsträckning av entreprenörer samt vid gemensamma gårdsaktiviteter.

Om det framledes blir andra lösningar, i synnerhet beträffande toaletterna, och ytterligare ett badrum skall stängas bör det vara Badrum B, som då skall erbjudas andel 48 enlighet önskemålet i motionen.

Motion 2, Kartongbehållare

Motion till Bostadsföreningen Hemfrids årsmöte 2018

Jag yrkar på en tätare tömning av kartongbehållarna i soprummen.

Åtminstone på den norra sidan är det betydligt mer regel än undantag, ja närmast undantagslöst, så att de hinner bli överfulla innan tömning (vilket väl egentligen innebär att de enligt avtal inte ska bli tömda alls eller är detta en myt?).

Förmodligen skulle det räcka med nuvarande tömningsfrekvens om inte så många av de som flyttar in eller ut närmast hämningslöst tycks fylla dessa kärl i ett svep genom att slänga alla sina flyttkartonger (och annat) på en gång och ibland utan att ens "fälla ihop" dem.

Det är över huvud taget väldigt vanligt med förpackningar där inget alls görs för att minimera det utrymme det slängda ska ta.

Som det är nu ser jag inte annat än att vi måste ha en tätare tömning för att inte själva golvet i soprummen ska få fortsätta att fungera som ett slags extra kärl.



Bengt Månsson lght 141

Styrelsen föreslår att motionen lämnas utan beslut.

Problemet finns och är uppmärksammat. Vi kommer att med skyltar informerar användare om att kartongerna ska plattas till innan de läggs i kärLEN. Löser detta inte problemet beställs tätare tömning alternativt fler kärl.

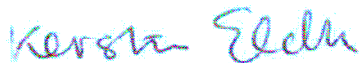
Motion nr 3 Om fönsterhaspar

MOTION TILL BOSTADSFÖRENINGEN HEMFRIDS ÅRSMÖTE 2018

Sedan ett par av mina fönsterhakar lossnade, har jag märkt att ganska många andra också saknar fönsterhakar. Det är besvärligt i det blåsig Malmö, speciellt på sommaren då det är skönt att ha öppet, eftersom fönster som fladdrar i blåsten lätt går sönder.

Mitt förslag är att föreningen i samband med fönstermålning också beställer nya fönsterhakar till dem som saknar.

Malmö den 14 mars 2018



Kerstin Eldh
lgh 141

Styrelsen föreslår att motionen lämnas utan beslut.

Medlemmar som saknar fönsterhasp skall kontakta fastighetsskötaren så sätter denna dit en hasp.

Motion nr 4 Om trädgården

Motion till årsstämma i Brf Hemfrid

Motion om egen budget till Trädgårdsgruppen

Bakgrund

En trädgårdsgrupp för bostadsföreningen Hemfrid bildades under 2017. I denna ingår personer bosatta i föreningen som har intresse och kunskap för att förbättra trädgården och vår gemensamma utemiljö. I trädgården finns på ett flertal ställen växter som inte trivs, är sjuka eller gamla och som därför behöver flyttas eller bytas ut. Det finns också områden som helt saknar växtlighet.

Trädgårdsgruppen har under denna första period upplevt att det är svårt att genomföra de förändringar man vill eftersom gruppen är uppmanade, att inför alla beslut och eventuella inköp, först fråga styrelsen som i sin tur behandlar frågorna vid sina styrelsemöten. Odling och plantering kräver ofta snabba beslut och väntetider på 1–2 månader gör arbetet omöjligt. En trädgårdsgrupp utan mandat och egen budget riskerar att bli kortlivad.

Förslag till åtgärd

För att förenkla trädgårdsgruppens arbete och minska trögheten i besluten föreslår vi därför att gruppen, under en utvärderingsperiod, får en egen budget för inköp, mandat att fatta beslut om trädgårdens utformning (se specifikation av planerade åtgärder nedan). Trädgårdsgruppen kommer att kontinuerligt kommunicera planerade och pågående förändringar med styrelsen och även redovisa hur medlen har använts i slutet av perioden. Detta första år kommer det krävas en större budget än nästkommande då det finns stora behov i trädgården.

Av trädgårdsgruppen i nuläget planerade förändringar i utemiljön under 2018

- Påfyllnad av rosbuskar på båda sidor av mittdelen av gården. Eventuellt kommer rosorna på västra sidan av gården bytas ut mot skuggtåligare blommande buskar. Kostnad: ca 7000kr, inklusive rosjord
- Inköp av marktäckare att ha under rosbuskarna. Kostnad: ca 2500 kronor
- Mittdelen av gården (vid grillarna) ska ses över, en del växter ska tas bort/begränsas och nya kryddväxter ska köpas in och planteras. Kostnad: ca 2000 kronor
- Översyn av hela gårdens växtlighet - delar av gårdens rabatter är i nuläget glesa och endast jordtäckta. Skuggtåliga perenner behövs. Kostnad: ca 3000 kronor
- Översyn av klättrväxter som finns längs väggarna. Många är gamla, vissa är sjuka och behöver bytas ut. Kostnad: ca 1500 kronor

Total budget för planerade förändringar: 16000 kronor

Utöver dessa kostnader behövs även pengar för att köpa in mindre trädgårdsredskap, jord samt krukor vid behov.

Yrkanden

Vi yrkar att årsstämman beslutar att

- 1) ge trädgårdsgruppen mandat att fatta beslut om trädgårdens utformning, utan att påverka gårdens ursprungliga utseende
- 2) ge trädgårdsgruppen en egen budget för inköp om 20 000 kronor för 2018-2019
- 3) Ge trädgårdsgruppen mandat att självständigt kunna kommunicera med Lars Hansson om eventuella åtgärder som behöver genomföras, så länge dessa åtgärder kan göras under redan planerad tid för skötsel av gården. Behöver Lars Hansson extra tid för att utföra uppgifterna, dvs det blir en extra kostnad, behövs styrelsens godkännande.



Trädgårdsgruppen, genom Elin Ewers
Malmö, 15 mars 2018

Styrelsen yrkar avslag på motionen.

Det finns budgeterat medel för underhåll av gården och medel ur detta kan äskas vid behov. Förvaltning och ansvar för detta ligger på styrelsen och det kan inte delegeras.

Motion nr 5 Digitalisering

Motion till Hemfrid bf

2018-03-15

Digitalisering

Digital bokning av tvättstugor, badrum, övernattningsrum m fl utrymmen som kan bokas. Det finns olika appar som kan användas i både telefoner och i datorer som kan vara lämpliga. **Automatiska mail** (till de som önskar) för information när det skett någon förändring på hemsidan.

/Ann-Louise Persson
Lägenhet 140

Styrelsen föreslår att motionen lämnas utan beslut.

Digital bokning

Styrelsen har inte möjlighet att bereda motionen inför årsmötet. Att arrangera digital bokning av tvättstugor (och andra utrymmen) är ingen omöjlighet men givetvis kostsam eftersom vi inte har utrustningar, eller ens dataförbindelser, avsedda för det samma. Styrelsen bör ges tillfälle att undersöka möjligheterna och återkomma med förslag.

Automatisk mail

Att arrangera ett sådant förfarande med automatik är inte görligt får vår del. Styrelsen anser att det får vara upp till webbmastern om denne vill påta sig merarbetet. Det finns redan en medlemservice där man kan anmäla sig för meddelande via mail. Avsikten med den är att besked som är viktiga, "Ödanytt" och exempelvis kallelsen till Årsstämman sänds ut till de medlemmar som så önskat.

Planerat underhåll

Styrelsens förslag till reviderad underhålls- och investeringsplan

	2018	2019	2020	2021	2022
Byggnad utvändigt	950 000	1 350 000	500 000	425 000	10 425 000
Byggnad invändigt	300 000	100 000	130 000	150 000	120 000
VA-, VVS-, Gas	255 000	55 000	145 000	125 000	55 000
Elsystem	80 000	0	0	0	0
Tele- och datasystem	0	0	0	0	0
Utemiljö	50 000	400 000	50 000	50 000	50 000
Utrustning i utemiljö	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Brandskyddsarbete	35 000	0	0	0	0
Planerat underhåll totalt	1 680 000	1 915 000	835 000	760 000	10 660 000

Byggnad utvändigt

2019 – 2022 Fönstermålning 400 000 kr/år

2021 – 2022 Fönstermålning 425 000 kr/år

Vi föreslår att liksom tidigare löpande måla fönsterna, ”en fasad i sänder”. Längre fram i tiden, ca 16-20 år, planerar vi för en renovering av fönsterna.

2018 – 2019 Renovering av balkonger 1 900 000 kr (950 000 kr/år)

2020 Renovering av gårdsdörrar 100 000 kr

2022 Fasadrenovering 10 000 000 kr

Byggnad invändigt

2018 – 2020 Utrustningar i tvättstugor 100 000 kr/år

2021 – 2022 Utrustningar i tvättstugor 120 000 kr/år

2018 Målning av vindarna 200 000 kr

2020 Utbyte av Badkar 30 000 kr

2021 Uppsnyggning avfallsrum 30 000 kr

VA-, VVS-, Gas- stamledningar

2018 – 2022 Rep utbyte av avloppsledningar 55 000 kr/år

2018 Renovering av värmeväxlare och reglerutrustning 200 000 kr

2020 Ventilationskontroll, OVK. 90 000 kr

2021 Spolning av avloppstammar 70 000 kr

Elsystem

2018 Utbyte av trappdörrsbelysningarna 30 000 kr

Kvicksilverlamporna ersätts med LED-lampor.

2018 Översyn av el-centraler och elinstallation 50 000 kr

Tele- och Datasystem

Inget planerat underhåll, eftersom resp. medlem och leverantör och har ansvaret för utrustningen.

Utemiljö

2018 – 2022 Allmänt underhåll av gården 50 000 kr/år

2019 Rep av ”asfaltytor” och justering av brunnar. 350 000 kr

Utrustning i utemiljö

2018 – 2022 Underhåll och komplettering av utemöbler 10 000 kr/år

Brandskyddsarbete

2018 Översyn av brandlarmen samt uppsättning at brandsläckare på vid tvättstugorna. 35 000 kr

Budget för Bf. Hemfrid UPA

746000-1584

	Indexuppräkning						kr/kvm 2019	
	2017 Budget	2017 Utfall	2018 Budget	2019 Budget	2020 Budget	2021 Budget		2022 Budget
				3%	3%	3%	3%	
Årsavgifter	5 606	5 606	5 830	6 063	6 306	6 558	6 820	681
Höjning årsavgifter/år	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	
Hysesintäkter	41	27	27	41	41	41	41	5
Bredbandsintäkt	139	139	143	139	139	139	139	16
Övriga intäkter	39	39	13	39	39	40	40	4
Fastighetskötsel	-507	-459	-530	-546	-562	-579	-597	-61
Löpande underhåll	-306	-343	-500	-515	-530	-546	-563	-58
Planerat underhåll	-694	-453	-1 680	-1915	-835	-760	-10660	-215
Elkostnad	-116	-130	-131	-135	-139	-143	-147	-15
Värmekostnad	-1 360	-1 339	-1 389	-1431	-1474	-1518	-1563	-161
Vattenkostnad	-283	-264	-269	-277	-285	-294	-303	-31
Avfallshantering	-199	-178	-182	-187	-193	-199	-205	-21
Fastighetsförsäkring	-78	-78	-80	-82	-85	-87	-90	-9
KabelTV	-87	-78	-80	-82	-85	-87	-90	-9
Bredband	-139	-139	-143	-143	-143	-143	-143	-16
Kommunalavgift (fastskatt)	-159	-159	-164	-169	-174	-179	-185	-19
Div övr kostnader	-49	-45	-18	-19	-19	-20	-20	-2
Administration	-9	-8	-8	-8	-8	-9	-9	-1
Förvaltningssarvode	-104	-106	-108	-111	-115	-118	-122	-12
Revision	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-16	-2
Personalkostnader	-104	-108	-104	-104	-104	-104	-104	-12
Avskrivning fastighet	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-65	-7
Avskrivning förbättringar etc.	-491	-505	-481	-491	-491	-491	-491	-55
Ränteintäkter mm	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-400	-310	-323	-325	-350	-375	-400	-36
Resultat	662	1 030	-256	-338	852	1 045	-8 732	