

Protokoll från Brf Solvändan ordinarie föreningsstämma den 15/5 2024

1. Föreningens ordförande Peter Fagerlund förklarar mötet öppnat 18.09
2. Peter Fagerlund valdes till stämмоordförande.
3. Inga Aspen utsågs av stämмоordförande till protokollförare.
4. Dagordningen godkändes av stämman.
5. Röstlängden fastställdes till 17 röstberättigade varav en med fullmakt.
6. Farhad Safaeiyan och Dan Andersson valdes till protokolljusterare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst besvarades med ja.
8. Robert Stenberg och Peter Fagerlund föredrog styrelsens årsredovisning. Robert Stenberg redovisade föreningens ekonomi utifrån årsredovisningen. Utifrån det ekonomiska läget föreslog föreningens ekonomiska förvaltare en höjning av avgiften med 15 %, men styrelsen beslutade om en 10 % höjning av avgiften.

En ny digitaliserad underhållsplan har tagits fram som är mer överskådlig och tydlig.

Elförbrukningen har gått ner med 8 % 2023 och detta är förhoppningsvis främst ett resultat av att vi bytt ut armaturen i trapphusen och i garaget. Vi har en solcellsanläggning som genererar tillskott till ekonomin, om än marginellt.

Våra hisskostnader (reparation och service) har minskat betydligt sedan föregående år (2022). 2022 var kostnaden på 142,7 tkr. För 2023 var kostnaden nere på 69,1 tkr. Kostnadsminskningen beror troligen på att styrelsen aktivt bevakat händelser kring hissarna och kunnat minska på antalet jourutryckningar.

Det ekonomiska läget närmar sig förhoppningsvis botten på denna period och årets resultat hamnade på minus 798 tkr. Robert Stenberg redovisade villkoren för föreningens tre lån. Föreningen har under 2023 skapat ett sparkonto för att säkra våra utgifter, detta sparkonto har en sparränta på 3,5 %. Det ser ut som att det ekonomiska läget lättar. Styrräntan har sänkts till 3,75 % och möjligen kommer fler sänkningar innevarande år.

Robert Stenberg har tagit ut en Analysrapport från alla BRF där vår förening har sammanfattningsbetyget A för 2023. Vi har betyget C på lånesidan och detta beror på att vi är en ny förening och inte har hunnit amortera så mycket. Styrelsen har beslutat, tillsammans med vår ekonomiska förvaltare Renew, att vi ska amortera 1,5 miljoner/år. Vi har tidigare amorterat 900 000 kr/år.

Enligt analysrapporten är vår räntekänslighet på 12,6 %, vilket innebär att en höjd låneränta med 1%, skulle innebära att avgiften behöver höjas med 12,6 %.

Kolumnen "vikt" i analysrapporten beskriver vilka frågor som är viktigast och av störst betydelse för föreningens ekonomi. Stämman önskar att analysen läggs ut på hemsidan.

Peter Fagerlund föredrar väsentliga händelser presenterade i årsredovisningen.

- Avgiften - Avgiften höjdes med 10 %, en höjning som är mindre än den som rekommenderades av vår ekonomiska förvaltare.

- Balkonginglasning - En händelse som blev en besvikelse då vi trodde att vi fått bygglov för inglasning av balkongerna, men det var en grannförening som fått det bygglov. I byggnadsnämnden fick föreningens ansökan om bygglov avslag.

- Nya handledare - Nya handledare/balkongräcken var beställda, men precis innan leverans gick företaget i konkurs. Nytt företag är upphandlat och arbetet planeras börja vecka 24 i år.

- Nya avtal - Två nya avtal tecknades under 2023 - ett städavtal och ett trädgårdsavtal. Städavtalet har inte blivit lyckat och styrelsen arbetar med detta just nu. Nytt trädgårdsavtal har slutits med Lövhagen Mark och trädgård och de börjar i maj månad.

- Fuktutredningar - det pågår två fuktutredningar som är kostsamma och där man ännu inte hittar läckagen.

- En del positiva saker: Hemsidan har fått ett rejält lyft och är uppdaterad och utvecklas hela tiden. Vi har också engagemang från boende som hör av sig och vill hjälpa till med olika saker. Andra positiva saker i föreningen är en trädgårdsgrupp, en soprumsgrupp och en välkomstkommitté som välkomnar nyinflyttade.

9. Peter Fagerlund föredrog KPMG's (Maria Elias) revisionsberättelse som noteras och läggs till handlingarna.
10. Föreningens resultat- och balansräkning **fastställdes av årsstämman.**
11. Ansvarsfrihet för styrelsen **beslutades av årsstämman.**
12. Styrelsens förslag till resultatdisposition **beslutades av årsstämman.**
13. Nuvarande arvode på 70000 kr, att fördelas inom styrelsen, föreslogs oförändrat. **Förslaget godkändes av årsstämman.**
14. Tre ledamöter är valda till 2025 och kvarstår i styrelsen ytterligare ett år, Inga Aspen, Harry Uskali och Branislav Pavlovic.
Peter Fagerlund, Jimmy Ehrnström och Robert Stenberg föreslås av valberedningen för ytterligare ett år i styrelsen. **Förslaget godkändes av stämman.**
Som nya medlemmar i styrelsen föreslog valberedningen Bojana Bodirogic, med ekonomikompetens och Stefan Hultenius, med kompetens inom bygg och trädgård. Båda föreslås väljas på två år. **Stämman beslutade enligt valberedningens förslag.**
15. Styrelsen föreslår att KPMG och revisor Maria Elias väljs för fortsatt uppdrag som föreningens revisor. **Förslaget godkändes av stämman.**
16. Viktoriya Absalyamova och Fahrad Safaeiyan valdes att ingå i valberedningen.
17. Motion, bilaga 1
En motion har inkommit till årsstämman med önskemål om att montera dörrstöd vid garage- och ytterdörrar. Peter Fagerlund presenterar styrelsens yttrande som anser att motionen har ett bra syfte och dörrstöd i någon form kan vara till god hjälp framför allt i slussarna mellan garage och trapphus. Styrelsen föreslår att stämman beviljar motionen avseende passagen till garaget och ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika alternativ, samt därefter ta beslut i frågan. Se fullständigt yttrande i motionen, bilaga 1. **Stämman godkände styrelsens förslag till hantering av motionen.**
18. Stadgeändringar., bilaga 2, 3, 4.
Peter Fagerlund gick igenom styrelsens förslag på stadgeändringar för att förtydliga våra stadgar. För att en stadgeändring ska kunna genomföras ska stadgeändringen bifallas på två ordinarie årsstämmor. Detta är första läsningen/beslutstillfället.

Bilaga 2 - förslag till ändrade stadgar avseende § 25 (BRF Solvändan) godkändes av stämman.

9. Peter Fagerlund föredrog KPMG's (Maria Elias) revisionsberättelse som noteras och läggs till handlingarna.
10. Föreningens resultat- och balansräkning **fastställdes av årsstämman.**
11. Ansvarsfrihet för styrelsen **beslutades av årsstämman.**
12. Styrelsens förslag till resultatdisposition **beslutades av årsstämman.**
13. Nuvarande arvode på 70000 kr, att fördelas inom styrelsen, föreslogs oförändrat. **Förslaget godkändes av årsstämman.**
14. Tre ledamöter är valda till 2025 och kvarstår i styrelsen ytterligare ett år, Inga Aspen, Harry Uskali och Branislav Pavlovic.
Peter Fagerlund, Jimmy Ehrnström och Robert Stenberg föreslås av valberedningen för ytterligare ett år i styrelsen. **Förslaget godkändes av stämman.**
Som nya medlemmar i styrelsen föreslog valberedningen Bojana Bodirogic, med ekonomikompetens och Stefan Hultenius, med kompetens inom bygg och trädgård. Båda föreslås väljas på två år. **Stämman beslutade enligt valberedningens förslag.**
15. Styrelsen föreslår att KPMG och revisor Maria Elias väljs för fortsatt uppdrag som föreningens revisor. **Förslaget godkändes av stämman.**
16. Viktoriya Absalyamova och Fahrad Safaeiyan valdes att ingå i valberedningen.
17. Motion, bilaga 1
En motion har inkommit till årsstämman med önskemål om att montera dörrstöd vid garage- och ytterdörrar. Peter Fagerlund presenterar styrelsens yttrande som anser att motionen har ett bra syfte och dörrstöd i någon form kan vara till god hjälp framför allt i slussarna mellan garage och trapphus. Styrelsen föreslår att stämman beviljar motionen avseende passagen till garaget och ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika alternativ, samt därefter ta beslut i frågan. Se fullständigt yttrande i motionen, bilaga 1. **Stämman godkände styrelsens förslag till hantering av motionen.**
18. Stadgeändringar., bilaga 2, 3, 4.
Peter Fagerlund gick igenom styrelsens förslag på stadgeändringar för att förtydliga våra stadgar. För att en stadgeändring ska kunna genomföras ska stadgeändringen bifallas på två ordinarie årsstämmor. Detta är första läsningen/beslutstillfället.

Bilaga 2 - förslag till ändrade stadgar avseende § 25 (BRF Solvändan) **godkändes av stämman.**

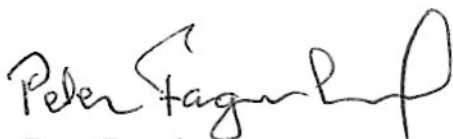
Bilaga 3 - förslag till ändrade stadgar avseende § 29 (BRF Solvändan) **godkändes av stämman.**

Bilaga 4 - förslag till ändrade stadgar avseende § 30 (BRF Solvändan) **godkändes av stämman.**

19. Mötet avslutades kl. 19.40

Ordförande

Vid protokollet



Peter Fagerlund



Inga Aspen

Justerare

Justerare



Farnad Safaeiyan



Dan Andersson

Bilagor:

Röstlängd samt fullmakt

Motion bilaga 1

Stadgeändringar, bilaga 2, 3, 4

Bilaga 1 - Motion gällande montering av dörrstöd

En motion har inkommit om en önskan att montera dörrstöd vid garage- samt ytterdörrar.

Styrelsen anser att motionen har ett bra syfte och att dörrstöd i någon form kan vara till god hjälp framförallt i slussarna mellan garage och trapphus.

Vid tidigare förfrågan till teknisk förvaltning har dock priset för fast monterade stöd varit högt.

Vidare anser styrelsen att dörrstöd vid ytterdörrar kan utgöra en säkerhetsrisk, då de ger fritt tillträde till fastigheten om de glöms bort.

Styrelsen föreslår att stämman beviljar motionen och ger styrelsen i uppdrag att undersöka olika alternativ med avseende på pris och säkerhet samt därefter besluta i frågan.

Bilaga 2 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 25 (Brf Solvändan)

§ 25 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 25 Förslag till ny text

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bilaga 3 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 29 (Brf Solvändan)

§ 29. I texten stryks ett ord, "beaktansvärda", för anpassning till gällande lagstiftning och paragrafen får också ett tillägg avseende en administrativ avgift för uthyrning i andra hand. Föreslaget tillägg är markerat med kursiv stil. (Första läsningen)

§ 29 Nuvarande text

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

§ 29 Förslag till ändrad text

Ändrad text Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har (xxxxxxxxxxxxx) skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

"Föreningen tar ut en administrativ avgift av de medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften uppgår som mest till 10 procent av gällande prisbasbelopp (PBB) fördelat på 12 månader om året."

Bilaga 4 - Förslag till ändrade stadgar avseende §30 (Brf Solvändan)

Förändringen syftar till en tydligare och mer detaljerad skrivning avseende bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Föreslagna ändringar har i allt väsentligt hämtats från vår intresseförening "Bostadsrätterna" och den stadgemall de har tagit fram. Ändrad text i kursiv stil, oförändrad text utan kursiv stil.

§ 30 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Till lägenheten räknas;

- Lägenhetens väggar golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Rökgångar, glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar samt

Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data och IP-telefoni.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten."

§ 30 föreslagen text (första läsningen)

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- *ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt*
- *icke bärande innerväggar*
- *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
- *till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svarar bostadsrättshavaren.*
- *till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan överkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.*
- *inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med*
- *innerdörrar och säkerhetsgrindar*
- *lister, foder och stuckaturer*
- *elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning*
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med*
- *ledning för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet*
- *elcentral (säkringskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.*
- *ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte*
- *att av föreningen tillhandahållen brandvarnare fungerar och byts ut vid behov*

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- *fuktisolerande skikt*

- *inredning och belysningsarmaturer*
- *vitvaror och sanitetsporslin*
- *klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås*
- *tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler*
- *ventilationsfläkt*
- *elektrisk handdukstork i förekommande fall*

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- *vitvaror*
- *köksfläkt och spiskåpa*
- *rensning av vattenlås*
- *diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler”*

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.