

## Protokoll Årsstämma 2021/2022

### Dagordning

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

Röstlängd upprättad av Olle Rystedt vid medlemmarnas ankomst.

Närvaro: 36 på stämman närvarande hushåll

Poströster: 4 hushåll via poströster

Anslöt efter stämmans start: 4 hushåll.

Totalt 44 hushålls röster av 94 stycken representerade på stämman.

2. Val av ordförande på stämman

Till ordförande på stämman valdes Mikael Svensson

3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare

Till sekreterare på stämman valdes Olle Rystedt

4. Fastställande av dagordning

Stämman fastställde dagordningen

5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet

Till protokolljusterare valdes Anna Liliequist och Bo Blixt.

6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman svarade jakande på att kallelse till stämman behörigen skett.

7. Föredragning av styrelsens årsredovisning

- Översikt

Styrelsen är av uppfattningen att föreningens ekonomi är god. Föreningen gör i år ett underskott på drygt 600 000 kr.

Underskottet beror också till stor del på de planerligt avskrivningar av föreningens fastighet. De planerliga avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som påverkar resultatet men inte föreningens likviditet.

- Intäkter

Intäkter har minskat mellan året och föregående år. Minskningen beror till stor del på minskade försäkringsersättningar av engångskaraktär. Minskning beror även på eftersläpning av faktureringen av årsavgiften för lägenhet 611. Denna bekostas av sin helhet av Ikano.

- Kostnader

Frågor om kostnadsskillnader mellan åren uppkom på stämman

- Övriga kostnader

Den största kostnaden för föreningen avser problemen som har uppstått på grund av marksättningar och trasiga rör. Föreningen ligger i tvist med Ikano. Föreningen har kunnat påvisa att det är Ikano som är ansvariga för felen och byggförsäkringen har också gett föreningen klartecken. Föreningen kostnadsför därför löpande kostnader gällande fel som uppstått men räknar med att få tillbaka merparten av dessa. Andra kostnader som gör att kostnaderna är högre i år beror på självrisker och advokatkostnader, också dessa kopplade till "rörhaveriet".

Vi har under tio år kunnat yrka avdrag för investeringsmoms avseende garaget på 320 000 kr årligen. Detta är sista året avdraget kan göras. Fråga uppkom hur styrelsen har tänkt hantera avdragsbortfallet. Styrelsen ser avdraget som en bonus och ser heller inget behov av att täcka minskningen kortsiktigt. Föreningen kan också minska på amorteringstakten som idag är hög för att motverka effekterna av att rätten till avdrag försvinner.

Investeringskostnaden för installation av solceller och gemensam el kommer vara stora. Investeringen och installationen kommer däremot på sikt gynna föreningens ekonomi med lägre totala kostnader för elförbrukning som följd.

- Inventarier

Fråga uppkom varför inventarieposten ökat. Det beror till stor del på laddboxar som installerats i garaget (16 stycken). Investeringar har bekostats med föreningens kassa men även med stöd från Naturvårdsverket.

- Lån

Föreningen har i nuläget ca 72 miljoner kronor i lån. Av dessa amorteras 1,8 miljoner kronor årligen. Föreningen har i år ca 250 000 kr mindre i räntekostnader. På grund av rådande ekonomiska läge på makronivå kan föreningen räkna med något höjda räntor framöver då vi vid omförhandling inte kan räkna med samma låga räntesats som vi haft hittills i år.

Frågan uppkom varför skuldsättningen ökat med 6 miljoner kronor sedan senaste årsredovisning. Förklaring till detta är att det avser lägenhet 611 (obebodd) och ägs av föreningen. Ikano står för alla räntekostnader och betalar lägenhetens årsavgift. När lägenheten säljs får Ikano eventuell vinst men får även stå för förlust. Föreningen har därför ingen ekonomisk risk gällande lägenheten.

- Framtida investeringar

På föregående stämma beslutades att installation av solceller kommer att ske. Arbetet är påbörjat och förväntas påbörjas vid årsskiftet. Styrelsen bedömer att föreningen har god ekonomi för att möta kostnaden för denna typ av investeringar då man har en hög amorteringstakt som skulle kunna minskas om behovet av likvida medel ökar för att göra denna typ av större investeringar.

### 8. Föredragning av revisionsberättelsen

Ordförande föredrog revisionsberättelsen.

## BRF Rudan

---

Revisorn tillstyrker att föreningen behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

Stämman fastställde balans och resultaträkningen.

10. Beslut om att ge ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beslutade att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen.

11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

Till stämmans förfogande står följande medel, -4 915 926 kr

Styrelsens förslag om medlens disposition är enligt nedan:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll: | 532 729           |
| Att från yttre fond i anspråk ta:     | -564 426          |
| Balanseras i ny räkning:              | <u>-4 884 229</u> |
|                                       | 4 915 926         |

Stämman beslutade att fastställa förslaget

12. Beslut om arvoden

Styrelsens arvode baseras på 3 prisbasbelopp.  
Stämman beslutade att arvodet skulle fastställas.

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslog följande:

Styrelsen ska bestå av 5 ledamöter och 4 suppleanter.

Till ledamöter föreslogs:

- Keyvan Elhami (omval)
- Petra Lundin (omval)
- Mikael Svensson (omval)
- Anna Liliequist (omval)
- Olle Rystedt (omval)

Till suppleanter föreslogs:

- Alex Hanna (omval)
- Sebastian Larsson (omval)
- Georgios Poulikakos (nyval)
- Mattias Strandberg (nyval)

Stämman godtog valberedningens förslag

### 14. Val av revisorer och suppleant

Valberedningen föreslog att till revisorer utse:

- Adeco Revisorer KB med Mats Lehtipalo som huvudansvarig revisor

Stämman godtog valberedningens förslag

### 15. Val av valberedning

Valberedningen föreslog att till valberedning föreslå följande personer:

Jonas Sörman (sammankallande)  
Marietta Vaseghi (omval)  
Emmy Altemyr (nyval)

Stämman godtog valberedningens förslag.

### 16. Övriga ärenden och motioner, se bilaga 1-6.

- a. Motion 1: Extra styrelsearvode

Motionen bifölls av stämman med klar majoritet (handuppräckning)

- b. Motion 2: Fortsatt individuell mätning av värme och vatten

Alternativ 1, fortsatt mätning av värme och vatten = 4 stycken  
Alternativ 2, mätning av varmvatten men gemensam mätning av värme = majoritet  
Alternativ 3, gemensam mätning av både värme och vatten 2 stycken.

Motionen med alternativ 2 bifölls av stämman

- c. Motion 3: Fler cykelparkeringsplatser (med tak)

Full majoritet på stämman avslog motionen (handuppräckning)

- d. Motion 4: Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan

14 av närvarande hushåll röstade för avslag till motionen

16 av närvarande hushåll plus 2 hushåll via poströst röstade bifall till motionen

Motion bifölls av stämman.

- e. Motion 5: Plattbelägga grusgångar på gården

Klar majoritet avslog motionen (handuppräckning)

- f. Motion 6: Köpa in mattpiskställning

Klar majoritet avslog motionen (handuppräckning)

### 17. Information från styrelsen angående rörproblemen etc.

Styrelsens ordförande Keyvan Elhami tog upp information angående "rörhaveriet" i fyra delar i fallande prioritering

### Del 1 – Vattenläckage Solgatan 16 (m.m.)

Grävningen på gården har gjorts för att förstå vad problemet var vid den stora översvämningen i källaren på Solgatan 16. Felet har konstaterats vara marksättningar vilket har inneburit att marken har sjunkit medan huset har stått kvar. Konsekvensen av detta blev att rörskydden som löper in i Solgatan 16 har brutits av och att andra ledningar blivit böjda. Ledningarna har alltså inte varit byggda för att klara marksättningar. Ikano har tagit på sig ansvar för felet men exakt vad detta ansvar betyder är inte klarlagt ännu och styrelsen inväntar besked från Ikano.

Vi har fått klartecken från föreningens byggförsäkring att påbörja avhjälpande och återställande åtgärder. Styrelsen anser att det är Ikano som ska sköta avhjälpningen och återställandet. Ikano vill att vi själva gör det. Det finns också vissa skillnader hur Ikano och styrelsen ser på avhjälpande åtgärder. Ikano vill avhjälpa genom en billigare lösning med en så kallad länkplatta som rören vilar mot. Detta bygger på att marken inte sjunker mer än 10-15 cm ytterligare. Den åtgärd styrelsen vill se är pålning och spont som är en dyrare lösning men klarar av större eventuella framtida marksättningar bättre. Huruvida huset kommer att sjunka 10,15 eller 40 cm går inte att få ett säkert svar på utan bygger på en geoteknikers beräkningar och kan därför skilja mellan varje enskild geotekniker.

Styrelsen har tagit in två offerter som är skickade till byggförsäkringen. Det ena företaget kan påbörja först i augusti medan det andra företaget kan starta med avhjälpningen redan nu.

En av anledningarna till att styrelsen vill att Ikano tar fullt ansvar är för att de får sköta arbetet själva. Går vi via byggförsäkringen är det styrelsen som är ansvarig (genom entreprenörer). Byggförsäkringen kommer inte att leda själva arbetet.

BRF Braxen har också haft problem men har inte gjort samma grundliga undersökning som BRF Rudan varför vi inte i nuläget kan göra gemensam sak med Braxen mot Ikano. De har dessutom hittat andra typer av fel.

I samband med återställandet kommer endast de altaner som redan är uppgrävda att påverkas. Altanerna som påverkats kommer att återställas till det skick de hade vid tidpunkten för grävningarna.

### Del 2 – Lägenhet 611, Solgatan 20

Förfrågningsunderlag från konsulterna kommer bli färdigt under juni för att därefter ta in offert för att åtgärda felen. Det är Ikano som kommer stå för kostnaderna relaterade till lägenheten.

Problemet med 611 är för avloppsledningarna har glidit isär på grund av marksättningar.

### Del 3- Dagvatten och dränering

Filmningar av dagvatten och dräneringsrör har visat på stora brister. Detta drabbar främst lägenheterna på bottenplan. Konsult som anlitas av föreningen är av åsikten att samtliga rör och ledningar borde bytas ut. Utlåtandet från konsulten är skickad både till byggförsäkringen och till Ikano.

Styrelsen och föreningen är i ett bättre läge nu än vad vi var när problemen uppstod. Nu är orsakerna till problemen kartlagda och vi har fått de svar vi behöver från de konsulter som hyrts in.

### Del 4 – Lokalt läckage Solgatan 16.

## BRF Rudan

---

Det läcker in vatten i källaren på Solgatan 16. Beror sannolikt på att tätskikten mellan marken och huskroppen inte håller tätt eller är felplacerade. Styrelsen anser inte att problemet är akut då inga medlemmar är drabbade. Styrelsen anser också att ovan tre delar är mer prioriterade att åtgärda före. Ikano har blivit notifierade inom rätt tid.

### 18. Avslutning

Stämman förklarades avslutad 20:30

Vid protokollet:



Olle Rystedt  
Sekreterare



Mikael Svensson  
Mötesordförande

Justeras



Anna Liliequist



Bo Blixt