

Datum: 9/5 2023

Tid: 18:30-21:02

Plats: Länkarnas Lokal, Blomgatan 28

Dagordning

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

Totalt 32 röstberättigade medlemmar av totalt 95 närvarade på stämman

En sen poströst inkom via mail, då denna inkom efter sista tidpunkten för inlämning räknas denna inte med i röstlängden.

Inga ombud närvarade.

Röstlängden fastställdes av stämman.

Vid kontroll mot röstlängdslistan har det efter stämman noterats att två lägenheter inte prickats av (styrelsemedlemmar). Totalt uppgår antal röstberättigade på stämman till 34 röstberättigade medlemmar av totalt 95 lägenheter.

2. Val av ordförande på stämman

Stämman valde Mikael Svensson som ordförande

3. Anmälan av ordförandes val av sekreterare

Stämman valde Olle Rystedt som sekreterare

4. Fastställande av dagordning

Stämman fastställde dagordningen.

5. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet

Jan Lidén & Bo Blixt – båda på Solgatan 16 valdes av stämman att justera protokollet.

6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

Stämman fastställde att kallelse till stämman behörigen skett

7. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Ordförande på stämman gick igenom väsentliga poster i årsredovisning.

Från förvaltningsberättelsen togs det upp att filterbyte av FTX-aggregat är genomfört och OVK är genomfört. Utöver detta påmindes det om att beslut fattades på föregående stämman om att individuell mätning av varmvatten och gemensam el. Avtal för båda dessa är tecknade

och varmvattenmätare är under året (2023) installerade. Styrelsen följer upp att medlemmar får inloggningsuppgifter så att de själva kan kontrollera förbrukning och sina kostnader. Föreningen kommer att införa schablonkostnader för värmeförbrukning för Q3 2022 och framåt.

Ordförande tog upp att vi kommer informera och besvara eventuella frågor angående kostnader för marksättningar under en separat punkt i dagordningen (punkt 18 – marksättningar) men sammanfattningsvis så har vi en fortsatt dialog med vårt försäkringsbolag. Det är bekräftat att det rör sig om byggfel vilket är positivt men vi är inte överens om omfattning av problemet, självrisker och åtgärder. Styrelsen räknar med att återställning kan komma att påbörjas nästa år.

Totalt sett gör föreningen en förlust med ca 1 280 445kr mot föregående års förlust om ca 618 412 kr.

Förlusten är till störst del beroende på de planenliga avskrivningar föreningen gör på de fastigheter vi äger (totalt 1 920 804 kr) men också på grund av räntekostnader som har stigit kraftigt mot föregående år då vi hade räntor på två lån med 0,3 procent mot i nuläget där dessa lån (per dagens datum) har en ränta uppgående till 4,10 %. Dessa två lån uppgår till kr 38 000 000 kr och hade vid årsskiftet en ränta på 3,3 %.

Vi har dessutom ett lån om 26,7 miljoner som har låst ränta till 2024 med 1,3 procent.

Det sista lånet föreningen har är hänförligt till lägenhet 611 där föreningen har lån uppgående till 6,1 miljoner kr. Räntan på detta lån belastar inte föreningen då detta vidarefaktureras till IKANO.

Ordförande tillägger också att trots förlust och höga räntekostnader ser vårt kassaflöde i nuläget positivt ut. Vi har från att föreningen startade amorterat ned våra lån från 84 miljoner till 64 miljoner kronor. Då vi amorterat stora summor över åren har styrelsen beslutat att pausa amorteringar för att ha likvida medel över till investeringar men även för kostnader som uppkommer i och med problemen med marksättningar.

Då föreningen har två lån om 38 000 000 med rörlig ränta har vi ett relativt bra förhandlingsutrymme mot banken att förhandla om räntor. Styrelsen kommer också se över möjligheterna att binda vissa lån till en högre ränta då man förvisso betalar mer men har en säkrare kostnadskontroll.

Styrelsen följer ränteutvecklingen och utesluter inte kommande höjningar av avgiften utöver den höjning om 5 % som gjordes vid Q1 2023. Då vi inte amorterar gör detta att vi kan hantera räntehöjningar ett tag till men som sagt tidigare följer styrelsen ränta och kostnadsutvecklingen. Vår kassa pendlar mellan 1-1,5 miljoner så det är heller inget likviditetsproblem i nuläget. Det ska också tilläggas att föreningen inte haft några avgiftshöjningar de senaste 10 åren, men att detta berott till stor del på att vi har haft väldigt gynnsamma ränteförhållanden.

En annan faktor som påverkar resultatet negativt är att flera leverantörer har höjt sina priser på grund av rådande läge.

Ordförande öppnade upp för medlemmar att ställa frågor.

Fråga om resultatdisposition:

Medlem ställde frågan angående nettouttag från yttre fond på 1 057 165 kr (532 729 – 1 589 894) och vad detta avsåg och att det vore bra om detta om framgick av planerade underhåll för 2023.

Ordförande svarade att han håller med om att det borde specificeras tydligare. En stor del av nettouttaget rör marksättningar uppgående till ca 748 tkr och HomeSolutions installation av varmvattenmätare om ca: 580 tkr samt takrenoveringar om 130 000 kr.

Yttre fond är bokföringsteknisk fond och inte faktiska pengar. Mikael gick igenom för stämman vad en yttre fond är och att denna används för renoveringar och liknande.

Försäkringspremier

Medlem ställde frågan gällande varför posten försäkringspremier har ökat kraftigt

Ordförande förklarade att det till stor del beror på de problem vi har haft och att en konsekvens av detta är höjda premier.

Jämförelsesiffror

Medlem påpekade att det är svårigheter att följa förändringar i noterna och förstå förändringarna. Förändringar såsom kostnader för parkeringstjänster är noll mot tidigare års 79 000 och dessförinnan 78 000 kr.

Ordförande svarade att styrelsen håller med och att en dialog måste tas med vår ekonomiska förvaltare om att de informerar tydligare både för styrelse och i årsredovisning varför avvikelser mellan åren ser märkliga ut.

Räntekostnader:

Medlem hade frågor om räntekostnader

Räntekostnader är redogjort för tidigare i protokollet under denna punkt.

Planerade underhåll

Medlem hade fråga om förfrågningsunderlag för lgh 611 om 253 000 och varför det är en kostnad för oss då vi inte ska bli skadedrabbade av detta.

Ordförande berättade att det är en kostnad som vi har varit tvungen att ta för att överhuvudtaget kunna påvisa de felaktigheter som varit för försäkringsbolag.

När det gäller kostnader generellt för marksättningar så räknar styrelsen att vi kommer få tillbaka en del av kostnaderna från försäkringsbolaget men vissa kostnader, såsom konsultkostnader och advokatkostnader kommer vi få bekosta själva som en del i processen att driva ärendet.

Garagekostnader

Medlem ställde frågor om styrelsen inte bör överväga att höja p-platsavgifterna som ett sätt att höja intäkterna och att det finns en orättvisa i att samtliga medlemmar bär kostnader för den ränta som löper på det lån som föreningen har för garaget.

Medlem påtalade också att vi har haft ett nedåtgående resultat de senaste 5 åren och att garaget kan vara en del i att vända delar av det nedåtgående resultatet.

Ordförande svarade medlemmen att styrelsen ser över eventuella garageplatsavgiftshöjningar. Det finns dock en risk för ett sluttande plan om man börjar bryta ut enskilda poster, vissa använder exempelvis inte tvättstugan etc. Medlem påtalade då att garaget inte tillhör upplåtelsen och att vi sannolikt inte skulle förlora hyresgäster om vi höjde hyran för garage med ca 5 %.

Ordförande påtalade att vi har en differentierad avgift beroende på om man är medlem eller inte och om man har el-plats eller inte. Styrelsen följer dock ränteläge och höjning av avgift för garageplats är inte uteslutet i framtiden.

8. Föredragning av revisionsberättelsen

Revisionsberättelse föredrogs för stämman. Inga avvikelser mot standardutformning.

9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

Stämman fastställde resultat och balansräkning

10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelsen

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

Stämman beslutade att reservera fond för yttre underhåll med 532 729 kr och att ifrån den yttre fonden ta i anspråk 1 589 894 kr av yttre fond och balansera -5 107 509 kr i ny räkning.

12. Beslut om arvoden

Styrelsen beslutade att styrelsens arvode om totalt 3 prisbasbelopp skulle fastställas

13. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen förslag är att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter och 4 suppleanter enligt föreningens stadgar

Ledamöter:

Petra Lundin, Solgatan 8 - Omval
Mikael Svensson, Solgatan 8 – Omval
Olle Rystedt, Solgatan 20 - Omval
Christian Blom, Solgatan 14 – Nyval
Karl Liljendahl, Solgatan 14 - Nyval

Suppleanter:

Keyvan Elhami, Solgatan 14 - Nyval
Mattias Strandberg, Solgatan 8 – Omval
Georgios Poulikakos, Solgatan 16 - Omval
Jacob Lindberg, Solgatan 12 - Nyval

14. Val av revisorer och suppleanter

Mats Lehtisalo valdes av stämman som ansvarig revisor

15. Val av valberedning

Jonas Sörman, Solgatan 16 – Omval
Marietta Vaseghi, Solgatan 14 - Omval
Anna Liliequist Solgatan 10 – nyval

Valberedningens förslag angående ledamöter, suppleanter, revisor och valberedning signerades av

Jonas Sörman, Marietta Vaseghi och Emmy Altemyr

16. Beslut om ändring av stadgar

Se bilaga 1 med beslutade ändringar av stadgarna.

17. Övriga ärenden och motioner

a. Motion 1: Extra styrelsearvode

Majoritet av stämman biföll motionen, se bilaga 2 för motionen

b. Motion 2: Skötsel av garaget i egen regi

Majoritet avslagit motionen men har gett styrelsen i uppdrag att utreda och se över detta, se bilaga 3 för motionen

c. Motion 3: Stadgeändringar

Stämman beslutade att inte rösta om motionen då det som motionen berör har avhandlats tidigare i dagordningen under punkt 16, se bilaga 4 för motionen

d. Motion 4: Budgetpresentation 2023

Stämman beslutade att inte behandla motionen då ekonomin har redogjorts för under punkt 7 och under nästkommande punkt 18, se bilaga 5 för motionen.

18. Information från styrelsen angående marksättningar etc.

Föreningen har under 2022 och även 2023 haft fortlöpande kommunikation med försäkringsbolaget där vi har vår byggfelsförsäkring.

Föreningen har behövt anlita ett stort antal konsulter för att få rapporter om hur marksättningarna påverkar fastigheten men också utredningar av själva byggnaden. Detta är kostsamt för föreningen men något som anses nödvändigt för att dels förstå varför problemen uppstod och dels hur dessa ska åtgärdas, både de aktuella problem som uppstått men även eventuella framtida problem som kan komma på grund av marksättningarna. Styrelsen vill heller inte bara åtgärda nuvarande problem utan även problem som kan uppstå i framtiden då vi måste ha ett perspektiv på 10-40 år framåt och inte bara de närmsta åren.

Som samtliga medlemmar är medvetna om har vi stora utgrävningar på gården. Det har varit nödvändigt för att kunna visa berörda parter de byggfel vi tillsammans med våra konsulter har noterat och som ligger till grund för våra problem.

I dialogen med byggfelsförsäkringen är vi överens om att de nuvarande skadorna beror på byggfel men vi är inte överens om exempelvis hur självrisker ska bedömas eller vilka åtgärder som är de mest lämpliga.

Styrelsen som också bor och är medlemmar i föreningen vill också att vi börjar åtgärda de fel som uppstått. Detta kräver dock att vi tar upp lån för att göra detta vilket innebär lån med hög ränta som i så fall kommer att belasta föreningens ekonomi negativt.

I nuläget arbetas det på att ta fram ett kostnadsförslag för att åtgärda aktuella fel men även framtida problem som kommer att presenteras för byggfelsförsäkringen.

Fråga om rör

Medlem ställde fråga om rören inne i huskroppen mellan våningsplanen påverkas av marksättningar.

Styrelsen svarade medlemmen att detta inte påverkar rören inne i huskroppen då dessa är pålade och därmed står stabilt utan det är marken som sjunker vilket påverkar rör som går in i huset.

Fråga om lägenhet i anslutning till lgh 611

Granne till lgh 611 påtalade att denne också är drabbad men att styrelsen endast prioriterar lgh 611. Medlemmen berättar att golvet lutar och att toalettstolen har flyttats från väggen samt en del andra problem som medlemmen menar har med marksättning att göra.

Styrelsen bad medlemmen maila styrelsen och ber om ursäkt om medlemmen inte fått återkoppling om denne försökt kontakta styrelsen tidigare.

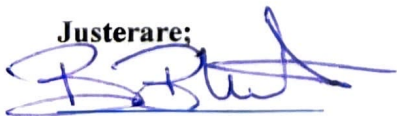
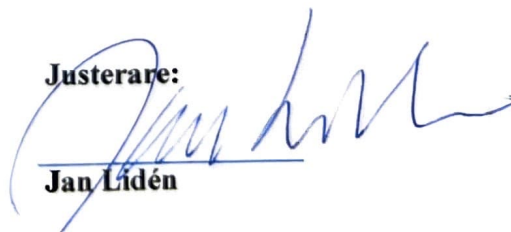
Åtgärder av vissa saker nu och andra senare

Medlem ställde frågan om vi inte kan åtgärda de punkter vi är överens om med byggförsäkringen och eventuella fel som kan uppkomma i framtiden ta dessa när de uppstår.

Styrelsen bemötte medlemmens fråga och varför det är en komplicerad väg att gå.

19. Avslutning

Stämman avslutades klockan 21:02

Vid protokollet:**Mötesordförande:****Mikael Svensson****Sekreterare:****Olle Rystedt****Justerare:****Bo Blixt****Justerare:****Jan Lidén**

 = Styrelsens förslag

 = Medlems förslag

§8

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Styrelsen  upprätta  underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Stämman beslutade att anta ändringarna i § 8

§14

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation,

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två  innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Stämman beslutade att anta ändringarna i § 14

§17

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom brev eller e-post eller på föreningens hemsida på Internet.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och skall utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag på ändringar av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämma.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla

1. en fråga om ändring av stadgarna
2. en fråga om likvidation
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska medel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion

gå i likvidation eller upplösas genom förenklad
avveckling

Om medlem uppgivit en annan postadress ska

kallelsen i stället skickas dit

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom
alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus
eller publiceras på föreningens webbplats

Förslag från föreningsmedlem:

Kallelse till stämman

178

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska föreskommas på
föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom utdelning,
postbefordran eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller
för styrelsen känd adress eller e-postadress

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller
genom utdelning, postbefordran eller e-post

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse och andra meddelanden dessutom publiceras på föreningens webbplats

Kallelse ska utfärdas tidigast 6 veckor och senast 2 veckor före ordinarie och extra föreningsstämma. Även kallelse till extra
stämma föreningsstämma som ska behandla stadgeändring, fusion, likvidation, och förenklad avveckling ska ske senast två
veckor före stämman

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för stämman och vilka ärenden som ska behandlas på
stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag på ändringar av stadgarna ska
behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattats på två stämmor, får kallelse till den senare stämman
inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har
fattat

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en
annan tid än som har bestämts i stadgarna

2. stämman ska behandla en fråga om en ändring
av stadgarna som innebär

a) att en medlems skyldighet att betala
insatser eller avgifter till föreningen ökas

b) att en medlems rätt till föreningens vinst
inskränks

c) att en medlems rätt till föreningens
tillgångar vid dess upplösning inskränks

d. stämman ska ta ställning till om föreningen ska
gå upp i en annan juridisk person genom fusion,
gå i likvidation eller upplösas genom förenklad
avveckling

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit

Stämman beslutade att anta medlems förslag om stadgeändring av § 17. Detta då den säger samma sak som styrelsens förslag men har tillägg för när folk är bosatta på är formulerad på ett mer lättläst sätt. Förslaget lästes upp för samtliga närvarande medlemmar.

§19

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare och tillika rösträknare
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall av valberedning Beslut om arvoden
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och suppleant
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen vill stämman hänskjuta frågor samt föreningsmedlem anmält ärende
- 19) Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst

Stämman beslutade att ändra § 19 med följande tillägg:

Punkt 13 ändras till "Beslut om arvoden" då detta inte inskränker på andra typer av arvoden som skulle kunna bli aktuella, ex. arvoden till trivselgrupp.

Punkt 16 utöver val av revisor också inkluderar "och suppleant"

§27

27 §

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

installation eller ändring av anordningar för ventilation

installation eller ändring av elledning eller röckanal eller annan påverkan på bostadsrättshavarens eller

- 5.. annan väsentlig förändring av lägenheten.

för en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljöhistoriska eller konstnärliga värden eller som är av betydelse för stadsbilden eller 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 föreningens eller tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att styrelsen prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Föreningens ska alltid vidta åtgärder för att iackmannamässigt sätt

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på grund av byggverksamhet eller annan verksamhet som kan medföra skador på gårdsbalklag eller på försörjningsanläggningar

Förslag från medlem

Bostadsrättshavaren får inte på balkong/terrass utan styrelsens tillstånd vidta ingrepp eller göra infästningar i konstruktion såsom golv, fasad/vägg, tak eller balkongräcke. Bostadsrättshavaren får heller inte utan styrelsens tillstånd anbringa annan fast yttsikt än det ursprungliga

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.

Stämman beslutade att ändra § 27 enligt förslaget i kallelsen men att man också tar med ett stycke förslaget av medlem att också inkludera ett stycke balkonger/terrasser.

§29

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Detta gäller även för upplåten mark, balkong, förråd, garage eller annan lägenhet. Komplement till lägenhet som ingår i bostadsrätten. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2 32 § tionde stycket 1.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gäster bostadsrättshavaren eller som utförarbete för bostadsrättshavarens räkning

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Stämman beslutade att ändra § 29 med följande tillägg:

Att det också gäller "upplåten mark", "Balkong", "Förråd" och att man tar bort "lägenhetskompement" och istället använder "komplement till lägenhet". Ordet "garage" tas också bort från paragrafen då detta inte ingår bostadsrätten

Att tidigare ändra felaktig hänvisning från "32 § fjärde stycket 2." till "32 § tionde stycket 2"

Att man stryker andra stycket då framgår av 32 § tionde stycket 2.

§32

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, balkong och uteplats på gårdsbjälklag, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende el, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utföras och underhålls enligt de anvisningar som föreningen lämnar. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats skriftligt av marken.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
• undertak med som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer med undantag av uppvärmningsanordning typ FTX-aggregat,
- rökgångar om de enbart betjänar lägenheten,
- fäst. Anordningar inklusive nycklar, persienner och bågar i lägenhetens fönster och dörrar. För skada på fönster vid tillhörande karm genom inbrott eller annan övervak svarar bostadsrättshavaren
- lägenhetens ytter- och innerdörrar,
- svagströmsanläggningar,
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Anordningar såsom markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar liksom för eventuell skada på föreningens egendom. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll av sin byggnad eller att

fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera ~~och återmontera~~ anordningar som tillförts av bostadsrättshavare liksom att eventuellt återmontera dessa.

Bostadsrättshavaren svarar för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten, exempelvis golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, 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.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av värme och varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes 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 han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

~~Tionde~~ ~~Sjunde~~ stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Stämman beslutade att ändra § 32 enligt förslaget med följande tillägg/ändringar:

Andra stycket stryks då detta framgår av 27 & 29 §§.

Att ta bort upprepande skrivning om att "återmontera" anordningar

Ändra hänvisningen från sjunde stycket till tionde stycket.

§32a

§ 32 a Ersättning för inträffad skada

~~Ersättning för inträffad skada Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde medelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 32.~~

Stämman beslutade att inte föra in paragrafen i stadgarna

§33

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 §, eller utan behövligt tillstånd efter en åsidosättning som anges i 27 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Stämman beslutade att rösta igenom ändringar i § 33 och att man lägger in hänvisning till 32 § som fallit bort i kallelsen.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttag reglerna om sundhet, ordning och god skick eller föreningens ordningsregler

8. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
9. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
10. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

11. om bostadshavaren utan behövligt tillstånd efter en förändring av lägenhet som anges i 8 §

Stämman beslutade att ändra § 36 men att man ändrar i punkt 7 där man stryker meningen "eller föreningens ordningsregler då detta upplevs som godtyckligt och att ordningsregler inte är lagstadgat.

Motion 1

Motion författad av styrelsen i BRF Rudan

Motion om extra arvode styrelsearvode

Problemen med marksättning är något vi tyvärr har levt med de senaste åren och det ser ut som vi kommer behöva göra det en ytterligare tid.

En person i styrelsen har, enligt övriga i styrelsen, gjort extraordinära insatser, på arbetstid och kvällar/helger för att driva ärendet. Övriga i styrelsen anser att styrelseledamoten ska ersättas för detta och har bedömt att 10 000 kr utöver det föreslagna ordinarie arvodet är skäligt för arbetsinsatsen.

Styrelsen BRF Rudan

Motion 2 – Skötsel av garaget i egen regi

Motion författad av medlem

Motion om föreningens garageplatser

”Hej!

Som framgår av årsredovisningen för 2021 har föreningen yrkat avdrag för ingående moms avseende föreningens andel av byggkostnaden för parkeringshuset som inte tidigare har återbetalats av Skatteverket. Detta har skett genom årlig jämkning under 10 år. Det innebär att föreningen har kunnat yrka avdrag för ingående moms med 320 591 kr per år.

2022 var dock sista året som detta har kunnat ske. Från 2023 kommer således föreningen inte längre erhålla någon återbetalning av moms avseende parkeringshuset. Det innebär ett inkomstbortfall på motsvarande belopp reducerat med föreningens kostnader på ca 80 000 kr i form av parkeringstjänster.

För att motverka inkomstbortfallet och klara kostnadsökningar till följd av galopperande inflation och höjda räntor på föreningens fastighetslån föreslår undertecknad att föreningen säger upp avtalet med Aimo Park AB och i stället bedriver uthyrningsverksamheten i egen regi.

Det innebär att parkeringsplatserna inte längre behöver beläggas med moms. Hela hyran tillfaller då föreningen! Så istället för en intäkt om ca 680 kr/plats och månad erhåller föreningen hela hyresbeloppet om ca 850 kr/ plats och månad, dvs i stället för en total hyresintäkt om ca 760 000 kr/år erhåller föreningen hela 950 000 kr/ år id full uthyrning av sina 91 parkeringsplatser”

Med vänlig hälsning

Lars-Göran Ek

Solgatan 20, 169 60 SOLNA

Styrelsen svar på motion

Styrelsen är positivt inställd till förslaget i motionen då detta skulle öka föreningens intäkter.

Vid bifall av motionen kommer styrelsen att utreda detta under kommande verksamhetsår.

Motion 3 – Stadgeändringar

Motion författad av medlem

Motion om stadgeändringar

Hej!

Riksdagen har beslutat om ändringar i Bostadsrättslagen. De nya villkoren träder i kraft senast den 1 januari 2024. Undertecknad föreslår att styrelsen under 2023 ser över föreningens stadgar och anpassar dem till de nya lagparagraferna så att föreningens medlemmar kan fatta beslut om dessa vid nästa föreningsstämma.

Med vänlig hälsning

Lars-Göran Ek

Solgatan 20

169 60 SOLNA

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen har upprättat förslag på stadgeändringar på grund av ny lagstiftning.

Förslagen på stadgeändringar är utskickade till medlemmarna.

Motion 4 – Budgetgenomgång av styrelsen

Hej!

Styrelsen har aviserat om en höjning av årsavgifterna med 5 % för 2023. För att alla medlemmar ska kunna få en inblick i föreningens ekonomi föreslår undertecknad att styrelsen presenterar föreningens budget för 2023 vid kommande årsmöte den 9 maj 2023.

Med vänlig hälsning
Lars-Göran Ek
Solgatan 20,
169 60 SOLNA

Styrelsens svar på motionen

Styrelsen kommer att gå igenom föreningens ekonomi på årsstämman och ta upp händelser som har påverkat föreningens ekonomi men också händelser som också kommer att påverka föreningens ekonomi under kommande år.