

Ordinarie Föreningsstämma BRF Östervägen 14 Solna

Datum: 2021-05-20

Plats: Östervägen 14B, Solna

1. Stämmans öppnande

Agneta Malmgren förklarade stämman som öppnad.

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av de närvarande på stämman.

3. Val av stämмоordförande

Stämman valde Agneta Malmgren till stämмоordförande.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden utsåg Katarina Gradin till protokollförare.

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Caroline Ärfström och Stefan Engström valdes till justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

6. Frågan om stämman hade blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Det ansågs att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Som röstlängd fastställdes den bifogade närvaroförteckningen (bilaga 3).

18 medlemmar var närvarande varav 16 med rösträtt och 1 fullmakt med rösträtt.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stefan Norström nämner de väsentligaste händelsen under verksamhetsåret och stämman erbjuds möjligheten att ställa frågor. Stämman godkänner därefter årsredovisningen och beslutar att lägga den till handlingarna.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Agneta Malmgren föredrar valda delar av revisionsberättelsen för det gångna verksamhetsåret. Stämman godkänner därefter revisionsberättelsen och beslutar att lägga den till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslöt att resultat- och balansräkning kunde fastställas.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman godkände resultatdispositionen, där 177 760 kr av årets vinst, om 229 974 kr, avsätts till den yttre underhållsfonden och resterande 52 214 kr balanseras i ny räkning till den ansamlade förlusten om totalt 1 054 041 kr.

12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslöt enligt revisorns förslag att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsårets förvaltning.

13. Frågan om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorsuppleanter för nästkommande verksamhetsår

Stämman fastställde oförändrat styrelsearvode för nästkommande verksamhetsår, 40 000 kr exkl. sociala avgifter, att fördelas mellan styrelseledamöterna och suppleanterna enligt styrelsens gottfinnande.

14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorsuppleanter

Stämman beslöt att styrelsen ska bestå av 6 ordinarie ledamöter samt 2 suppleanter och 1 revisor.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Filip Wallgren avgår.

Stämman beslutade på valberedningens förslag att välja:

Nathalie Backman	omval
Stefan Norström	omval
Agneta Malmgren	omval
Katarina Gradin	omval
Rebecca Glas	omval
Johan Stamvall	omval
Tobias Österlund	omval
Yu-Lin Tong	nyval

16. Val av revisor och revisorsuppleanter

Stämman beslutade att till revisor välja Niklas Feiff, Feiff Revision AB (omval). Ingen revisionssuppleant utses.

17. Val av valberedning

Stämman beslutade att till valberedning välja Tom Fledderus (omval) och Daniela Sörensen (nyval).

18. Proposition stadgeändringar (bilaga 1)

Styrelsens proposition om ändring av § 4, 11 och 18 i stadgarna godkändes enhälligt av stämman. För att beslutet om stadgeändring ska vara giltigt och skrivas in i föreningens stadgar, krävs att en andra stämma bekräftar beslutet.

19. Inkomna motioner (bilaga 2)

En motion har inkommit och stämman beslutade i enighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

20. Arbetsgrupp - Trädgård

Trädgårdsgruppen har det gångna året bestått av Agneta Malmgren, Stefan Norström och Katarina Gradin. De erbjöd sig att fortsätta ett år till och Yu-Lin Tong ansluter sig till gruppen.

21. Stämmans avslutande

Agneta Malmgren förklarade stämman som avslutad och tackar för visat intresse.

Ordförande:

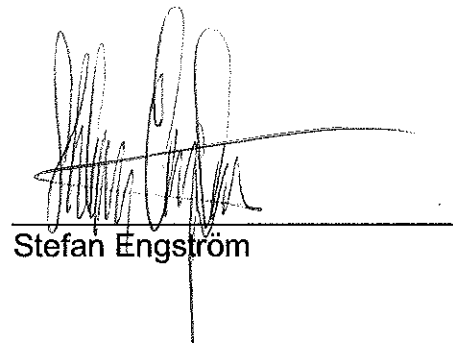

Agneta Malmgren

Protokollförare:


Katarina Gradin

Justerare:


Caroline Ärfström


Stefan Engström

Proposition från styrelsen, ändring av stadgarna

Nuvarande lydelse § 4

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap.

Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

Förslag på stadgeändring § 4 INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:739) om ersättning för inkassokostnader mm.

Nuvarande lydelse § 11**BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER****§ 11**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändring i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelser i § 15 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- *Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,*
- *Icke bärande innerväggar, stuckatur,*
- *Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,*
- *Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,*
- *Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,*
- *Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,*
- *Målning av radiatorer och värmeledningar,*
- *Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,*
- *Armatyrer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,*
- *Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,*
- *Eldstäder och braskaminer,*
- *Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd,*
- *Gruppcentrallsäkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,*
- *Brandvarnare,*
- *Elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med,*
- *Handduktork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handduktork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,*
- *Egna installationer.*

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Förslag på stadgeändring § 11

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Föreningen svarar för att huset och föreningens fasta egendom i övrigt är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren skall följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informationsöverföring. Ändring i sådana installationer som föreningen försett lägenheten med skall i förväg godkännas av bostadsrättsföreningen i den mån de inte omfattas av bestämmelser i § 15 om förändring av lägenhet. Åtgärderna skall alltid utföras fackmässigt.

Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- *Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt, bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum,*
- *Icke bärande innerväggar, stuckatur,*
- *Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för el- och*

vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning,

- Lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, lås inklusive nycklar mm; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr skall den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning,
- Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster,
- Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister mm samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr,
- Målning av radiatorer och värmeledningar,
- Ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten,
- Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke mm) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning,
- Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås,
- Eldstäder och braskaminer,
- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt, med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket. Det är inte tillåtet att installera en köks- och badrumsfläkt till ventilationen. Det kan påverka hela husets ventilation p.g.a. självdrag.
- Gruppcentrallsäkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer,
- Brandvarnare,
- Elektrisk golvvärme,
- Handdukstork; om bostadsrättsföreningen försett lägenheten med vattenburen handdukstork som en del av lägenhetens värmeförsörjning ansvarar bostadsrättsföreningen för underhållet,
- Egna installationer.

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Ingår i upplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt denna bestämmelse.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass skall bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Föreningen har därutöver underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och anordningar för informationsöverföring som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen ansvarar vidare för underhåll av radiatorer och värmeledningar i lägenheten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också för rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Nuvarande lydelse § 18
UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 18

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han/hon under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Tillståndet ska tidsbegränsas och därefter nytt kontrakt upprättas.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand. En kopia på andrahandskontraktet ska tillhandhållas styrelsen. *En avgift kommer att tas ut enligt § 4.*

Förslag på stadgeändring § 18
UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 18

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen ansöka hos styrelsen om medgivande till upplåtelsen. I ansökan anges skälet för andrahandsupplåtelsen, datum, namn, personnummer och kontaktinformation på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

Bostadsrättshavaren får endast upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke till upplåtelsen. Upplåtelse av lägenhet i andra hand regleras i bostadsrättslagen.

Styrelsen ska som huvudregel ge sitt samtycke vid följande situationer;

- studier eller tillfälligt arbete på annan ort
- utlandstjänstgöring
- provsamboende, max 1 år
- sjukdom

En kopia på andrahandskontraktet tillsammans med ett intyg som styrker studier eller arbete på annan ort eller utomlands skall tillhandhållas styrelsen. Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för högst ett år i taget och vid önskad förlängning är det bostadsrättshavarens ansvar att lämna in en ny ansökan till styrelsen.

En avgift på andrahandsupplåtelsen kommer att tas ut enligt § 4.

Inkomna motioner med styrelsens förslag till stämmobeslut 2021-05-20

Motion till Föreningsstämman

Förslag till beslut

Vad: Ett cykelrum

Yrkande: Jag yrkar på att rummet på källarplanet (rum första till vänster, som inte hyrs ut till utomstående part) ska kunna användas för cyklar, ett cykelrum. Utrymmet där cyklarna står idag kan upplevas som trångt. Cyklarna kan även få skador när dessa behöver tas in och ut ur förrådet eftersom det inte finns tillräckligt med plats att röra sig på. I dagens samhälle finns det ett stort intresse för att cykla, både privat och till arbete. Därför är det viktigt att ha bra förvaring när cykeln inte används. Det blir positivt för den som har en cykel och den som vill skaffa en cykel. Jag anser att vi bör använda bostadsrättsföreningens rum/utrymmen på bästa sätt genom att låta medlemmarna använda dem.

Namn: Tom Fledderus

Lägenhetsnummer: LGH 1405

Styrelsens svar:

Styrelsen rekommenderar årsmötet att avslå motionen med hänvisning att vi har ett större cykelrum i A-porten som alla kan använda. Styrelsen planerar även att rensa ut efterlämnade cyklar med start i slutet av maj och på så sätt frigöra yta i cykelrummen. För närvarande pågår diskussioner i styrelsen om vad det stora förrådet i B-porten kan användas till.