

## **Protokoll från ordinarie föreningsstämman i Brf Mässen i Järvastaden den 8 juni 2015**

### **§ 1. Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av Ejert Sejiboldt.

### **§ 2. Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes av stämman.

### **§ 3. Val av ordförande vid stämman**

Sara Nygren valdes till ordförande för stämman.

### **§ 4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare**

Ordföranden anmälde Helena Ahl som protokollförare.

### **§ 5. Val av justeringsmän tillika rösträknare**

Johanna Berg och Klas Johansson valdes till justeringsmän tillika rösträknare.

### **§ 6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**

Ejert Sejiboldt redogjorde för hur kallelsen till stämman skett. Stämman fann att den skett i behörig ordning.

### **§ 7. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden**

Eva-Helen Oinas meddelade att 24 personer deltog på föreningsstämman. Av dessa var 19 röstberättigade.

### **§ 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Ejert Sejiboldt föredrog årsredovisningen.

### **§ 9. Föredragning av revisionsberättelse**

Sara Nygren föredrog revisionsberättelsen. I revisionsberättelsen rekommenderar revisorn föreningsstämman att tillstyrka årsredovisningen.

### **§ 10. Fastställande av balans- och resultaträkning**

Balans- och resultaträkningen fastställdes.

### **§ 11. Beslut i fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust**

Styrelsen föreslog att den ackumulerade vinsten sedan tidigare år uppgående till 1 747 762 kr tillsammans med 2014 års förlust uppgående till 1 260 692 disponeras på följande sätt:

Till fond för yttre underhåll avsätts 171 990 kr enligt stadgar och 308 010 kr utöver stadgar. Från fonden för yttre underhåll ianspråkats 103 233 kr. I ny räkning balanseras 110 303 kr.

### **§ 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen**

Stämman fattade ett enhälligt beslut om att ge styrelsen ansvarsfrihet för året 2014.

### **§ 13. Fråga om arvoden**

Stämman beslutade att styrelsearvodena sammanlagt ska uppgå till två prisbasbelopp för år 2015, exklusive sociala avgifter, att fördelas fritt inom styrelsen. Revisorernas arvode utgår enligt bok och räkning.

### **§ 14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutade att styrelsen ska bestå av fem ledamöter och tre suppleanter.

### **§ 15. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman röstade i enlighet med valberedningens förslag enligt följande:

Ordinarie ledamöter:

Ejert Seiboldt, omval

Johanna Berg, omval

Helena Ahl, nyval

Jenny Linghede, nyval

Jonathan Åkerlund, nyval

Suppleanter:

Eva-Helen Oinas, omval

Robin Karlsson, nyval

Joakim Fardin, nyval

### § 16. Val av revisor och revisorsuppleant

KPMG valdes som revisor och revisorssuppleant.

### § 17. Val av valberedning

Stämman utsåg två personer till valberedningen: Pontus Strede och Gunnar Tångring.

### § 18. Förslag från styrelsen samt motioner

- a/ Stämman beslutade enhälligt att göra stadgeändring enligt styrelsens förslag.
- b/ Ejert presenterar rapport från innegårdsgruppen. Rapporten läggs till handlingarna. Stämman röstar ja till båda att-satserna i styrelsens förslag.
- c/ Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag och röstade ja till motionärens förslag 1 samt nej till motionärens förslag 2.

### § 19. Stämmans avslutande

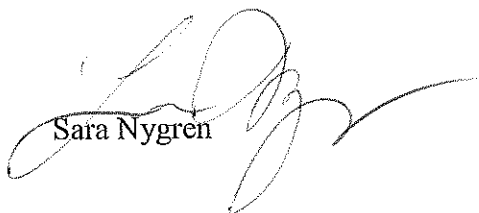
Stämman förklaras avslutad

Vid protokollet



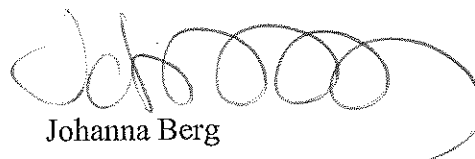
Helena Ahl

Ordförande



Sara Nygren

Justeras



Johanna Berg



Klas Johansson

# Styrelsens förslag till stadgeändring vid föreningsstämma 2015-06-08

## Nuvarande skrivning

### Avgifter 7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i

8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, plusgiro eller bankgiro.

## Ändrad skrivning

### Avgifter 7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift liksom bostadsrättens andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i

8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergått svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

## Innergårdsgruppens i Bostadsrättsföreningen Mässens arbete

### Bakgrund:

Arbetsgruppen med namnet Innergården bildades den 24 april 2012 och hade till uppdrag att arbeta ut några lösningar som skulle förändra innergården till att bli mer levande och "elegant". Bakgrunden till att gruppen bildades var en motion som kommit in till årsmötet våren 2012 från Gedda samt att jag Patrik Hedefjäll ansåg att innergården såg tråkig ut med de gråvita fasaderna, betongsuggorna och den grågröna färgen på träplanken mellan bottenvåningarna.

### Arbete som genomförts och förslag som utarbetats:

Som en start på arbetet skickades en enkät ut till samtliga bostadsrättsinnehavare sommaren 2012. 25 enkäter togs emot och dessa sammanställdes den 3. Juli 2012 och visade på en stor spridning i åsikter om vad som skulle göras åt innergården som framgår av tabell 1. nedan:

Tabell 1.

<b>Fråga 1: Bottenvåningarnas avgränsning</b>	
Behåll nuvarande betongbehållare som de är	32%
Måla nuvarande betongbehållare i svart eller annan lämplig färg	16%
Svart tegelmur	24%
Grågrönt staket med trägrind	28%
Annat alternativ	8%
<b>Fråga 2: Innergårdens utformning</b>	
Behåll innergården som den är	40%
Flytta grillen utåt mot gångvägen	20%
Avgränsa en yta runt grillen med staket eller berså	32%
Flytta och eller förstora sandlådan	4%
Ta in förslag från trädgårdsarkitekt på hur innergården kan utformas	20%
Andra förslag	12%

Förutom svar på de fasta alternativen kom ett antal kommentarer och fria förslag till förändringar också in (Tabell 2).

## Tabell 2

Vem betalar ändringar?  
Vem äger marken, var går gränsen?  
Buskar  
Underhålla innergården oftare, klippa och vattna  
Enhetlig plantering i betonglådorna  
Blåst kan ge brand och os i min lägenhet  
Berså runt grillen  
Berså  
Förstora sandlådan ha den kvar  
Plantera om häcken för ytmaximering  
Kan garage-infart breddas?  
Innergården ska användas för alla med gemensamma sittplatser, sommarfest på gården  
Buskarna är planterade utmed tomtgränsen går inte att flytta ut den  
Sätt kantsten mellan gräs och grusyta; Byt ut bord och bänkar till snyggare  
Flytta ut häcken utmed gångvägen  
Klipp buskar professionellt, flytta dem längs ytterkant  
Klipp buskar så att de blir täta i botten

Under perioden efter enkäten sammanställdes träffades arbetsgruppen i olika konstellationer ett flertal gånger (6/9-2012, 20-27 april 2013 (främst arbete av Lazaar med visualisering av förslag inför årsmötet 2013), 22/9-2013, 6/10-2013, för att arbeta fram förslag som var realistiska ur ett kostnadsperspektiv. Vi fick sedan en hemsida upplagd i januari 2014. Det som framkom ur diskussionerna var främst att en del kan åstadkommas utan att behöva göra några större saker som att tex ersätta suggorna med en mur. Vi trodde då att det skulle gå att måla om suggorna med särskild svart mineralfärg. Detta har dock Klas Johansson senare undersökt och tagit upp med målarfirmor som anser att det inte är en bra lösning då fukten i jorden kommer att ta med sig färgen ut från materialet så att suggorna med tiden inte längre kommer att vara svarta och fina utan bli bleka och behöva målas om regelbundet.

Två andra förslag från arbetsgruppen som med tiden kommit fram har varit att måla om både plank och bänkar i en svart färg för att åstadkomma en större kontrast mellan den vita, bleka fasaden och trämaterialen i likhet med kontrasten som finns i trapphusen mellan svarta och vita ytor där.

För att tydliggöra hur de olika förslagen skulle se bestämdes att Lazaar skulle ta fram visualiseringar baserade på ritningar av innergården. Lazaar tog på sig att få fram ritningar från Skanska och

underentreprenörer som jobbat med byggandet av fastigheten. Som nämndes ovan genomfördes ett stort arbete med att åskådliggöra hur innergården skulle kunna se ut efter en ommålning på grundval av dessa ritningar med datoranimation av Lazaar i April 2013 inför årsmötet våren 2013. Dessa förslag innebar också att en pergola i svartmålat trä skulle byggas upp visades också under det årsmötet.

Under våren 2014 arbetades en del ytterligare förslag fram men efter diskussioner landade det hela i att vi tog fram förslag på vilken färg vi skulle använda för trämöblerna på innergården. Lazaar och jag kom fram till att följande färg var den som bäst motsvarade det vi diskuterat inom gruppen: Koderna för den svartare och klarare svart färg är NCS S 9000-N.

### **Slutförslag:**

Vårt slutförslag är att planken samt trämöblerna på gården målas om i en svart färg med följande kod:

Koden för den svartare och klarare svart färg är NCS S 9000-N

Vi är också positiva till förslaget att betongsuggorna behängs med en träpanel, förutsatt att även denna träpanel har exakt samma färgnyans, dvs NCS S 9000-N.

### **Reflektioner från arbetet:**

Generellt har det funnits mycket engagemang bland bostadsrättsinnehavarna vid spontana möten på innergården och vid andra tillfällen. Det har dock varit svårt att få några att engagera sig mer konkret förutom jag själv och Lazaar. Vi har inte vetat vilket exakt mandat vi har haft och inte velat driva större förändringar utan att kunna falla tillbaka på en större grupp. Denna större grupp har inte kunnat bildas. Vi är dock glada om vårt slutförslag ovan kommer att genomföras.

**Styrelsens förslag till träbeklädnad av innergårdens betongsuggor  
vid föreningsstämma 2015-06-08**

Bakgrund: Två tidigare motioner har tagit upp utseendet på vår innergård. Därför bildades en projektgrupp för att se över olika alternativa lösningar. Innergårdsgruppen har i sitt arbete tagit fram ett förslag på träbeklädnad av betongsuggorna som avgränsar uteplatserna. (Se gruppens rapport.) Styrelsen tycker att det är ett bra och prisvärt alternativ för att fräscha upp utseendet på innergården. Kostnaden för 35 stycken fronter och 15 stycken gavlar beräknas till cirka 75 tkr exklusive moms.

Mot ovanstående bakgrund föreslås föreningsstämman besluta:

- att uppdra till den nya styrelsen att ta in offerter och verkställa innergårdsgruppens förslag om träbeklädnad av betongsuggorna som avgränsar uteplatserna på innergården.
- att överlåta till styrelsen att fastställa om färgen på beklädnad av betongsuggorna och staketen mellan uteplatserna ska vara den nuvarande gröna eller den av innergårdsgruppen föreslagna svarta.



## En motion till årsstämma 2015

Bredband och Bredbandsbolaget

Backgrund: Vår BRF bytte till Bredbandsbolaget i 2014 (Bredband, telefoni och tv). Bredband nu för tiden är lika viktigt som el. Det måste bara funka.

Problem:

1. Jag upplever att Bredbandsbolaget har alldeles för många störningar
2. Otroligt dålig kundtjänst/kundservice Det är väldigt långa väntetider (60+ minuter) för att nå kundtjänst. Jag har inte tid att sitta en timme i en telefonkö.
3. Dålig(?) hårdvara. Jag måste starta om min router varje vecka.

Förslag:

1. Samla feedback från alla medlemmar.
2. Byta tillbaka till OwnIT.

P.S. Jag kan hjälpa till med feedback insamling.

Ruslan Altyunnikov

## Svar på motion om bredband

Styrelsen anser självklart att det är av stor vikt att alla tjänster som köps in ska fungera som avtalat. När det gäller detta leverantörsbyte så gjordes det p.g.a. medlemmarnas klagomål på dåvarande leverantörs utbud av tv-kanaler. Styrelsen har som fastighetsägare tillgång till Bredbandsbolagets fastighetsägarservice. Denna motion är dock endast det tredje klagomålet som framförts till styrelsen sedan leverantörsbytet. För att ta reda på om det finns ett dolt missnöje med tjänsterna bland medlemmarna håller vi med förslagsställaren om att det är lämpligt att genomföra en enkät. När det gäller förslag nr 2 blir det mer komplicerat då vi har ett gällande avtal på tre år. Först måste vi ta reda på om och i så fall vilka problem som upplevs. Detta ordnas genom förslag nr 1. Sedan måste leverantören få möjlighet att rätta till eventuella problem. Om det därefter kvarstår problem så måste vi bedöma om dessa är ett avtalsbrott. Att häva ett ingånget avtal i förtid kan bli dyrt för föreningen. Om och när det i framtiden kan bli aktuellt med ett leverantörsbyte måste vi även väga in alla medlemmars önskemål vad gäller tv-utbudet och tillgång till och prissättning av extratjänster. Därför är det omöjligt i dag att besluta om att byta tillbaka till OwnIT. Styrelsen föreslår avslag av förslag nr 2.

Mot ovanstående bakgrund föreslås föreningsstämman besluta:

att rösta ja till förslag nr 1 och uppdra till den nya styrelsen att tillsammans med förslagsställaren genomföra en enkät för att samla in fakta rörande våra 78 lägenheters erfarenheter av leverantörsbytet. Har det förekommit problem och störningar? I så fall av vilken typ och i vilken omfattning?

att rösta nej till förslag nr 2.