KALLELSE TILL
ÅRSSTÄMMA
2023

Dagordning för BRF Storstugans ordinarie föreningsstämma tisdagen den 9 maj kl 18:00 i Grindtorpskyrkan, Grindtorps Skolgränd 4, Täby. Medtag legitimation för registrering.
Kaffe/te serveras från kl. 17.00

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollföraren
4. Godkännande av röstlängden
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämmoordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter.
16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för stämmovalda revisorer
17. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för valberedningens ledamöter
18. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för medlemmar som får uppdrag av styrelsen
19. Beslut om antalet styrelseledamöter
20. Val av styrelseledamöter
21. Beslut om antalet revisorer

22. Val av revisor/revisorer
23. Beslut om antalet ledamöter i valberedningens
24. Val av valberedningen, varav en ledamot utses till valberedningens ordförande
25. Av styrelsen hänskjutna frågor till föreningsstämman
25.1 Proposition angående medlemskap i Brf Storstugan.
25.2 Proposition angående andrahandsupplåtelse.
25.3 Proposition angående ny normalstadga för Brf Storstugan.
26. Motioner som inlämnats till stämman 1-18
    26.1. Motion om Trädgården med muren och stängsel mm. Reijo Carlsson
    26.2. Motion om "Skyddsrummen", Reijo Carlsson
    26.3. Motion om värmeverkets ekonomi, Reijo Carlsson
    26.4. Motion Träden som växer på muren bör inte tas bort, Mikael och Elena Lavén
    26.5. Motion om Byte av namn på lokaler, Hassan Nadjafi
    26.6. Motion om Aktiviteter, avgifter och lagar i Brf Storstugan, Reijo Carlsson
    26.7. Motion om Kursverksamheten, Gunnel Hedner
    26.8. Motion om Försäljning av fastighet, Thomas Wiernik
    26.9. Motion om "Tredje gången gillt", Yngve Måhlberg
    26.10. Motion om Aktuell information på hemsidan, Kalman Patai
    26.11. Motion om Justering av föreningens stadgar, Olof Lampén
    26.12. Motion om Behovsprövad andrahandsuthyrning, Ulf & Kristina Wennberg
    26.13. Motion om Laddstolpar, Torbjörn Lantz
    26.14. Motion om Förvaltningen, Torbjörn Lantz
    26.15. Motion om Tätning mellan betongplattor, Maria Eriksson
    26.16. Motion om Tätning av fasad mot fågelbon, Maria Eriksson
    26.17. Motion om Solceller på taket, Birgitta Pettersson
    26.18. Motion om Amorteringar av våra lån, Birgitta Pettersson
27. Föreningsstämmans avslutande

2023-03-29

1 (3)

Till Styrelsen för brf Storstugan i Täby

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL BRF STORSTUGANS ÅRSSTÄMMA 2023-05-09

Arvode till styrelsen
Valberedningen föreslår ett arvode till styrelsen på högst tolv (12) prisbasbelopp, 2023 års prisnivå (52 500 kr), exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom sig.
Ingen ledamot skall dock kunna erhålla en högre ersättning än två och ett halvt (2,5) prisbasbelopp.

Arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för stämmovalda revisorer
Valberedningen föreslår ett oförändrat arvode på ett och ett halvt (1,5) prisbasbelopp, 2023 års prisnivå (52 500 kr), exklusive sociala avgifter, att fördelas lika mellan revisorerna eller enligt överenskommelse dem emellan.

Arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för valberedningen
Valberedningen föreslår **styrelsen** att föreslå stämman att valberedningen skall erhålla ett arvode på ett och ett halvt (1,5) prisbasbelopp 2023 års prisnivå
(52 500 kr), exklusive sociala avgifter, att fördelas lika mellan valberedningens medlemmar eller enligt överenskommelse dem emellan.

Arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för medlemmar som får uppdrag av styrelsen
Valberedningen föreslår stämman avsätta fyra (4) prisbasbelopp, 2023 års prisnivå (52 500 kr), exklusive sociala avgifter, som styrelsen kan använda för att arvodera medlemmar som ej ingår i styrelsen men som deltager i arbetsgrupper eller andra grupper inrättade av styrelsen. Varje person skall dock inte kunna erhålla en ersättning överskridande ett (1) prisbasbelopp.

Antal styrelseledamöter
Valberedningen föreslår stämman att styrelsen skall bestå av högst åtta (8) styrelseledamöter, inklusive HSB-ledamot.
Förslaget innebär en ökning med en (1) ledamot

Styrelseledamöter
Valberedningen föreslår att stämman väljer nedanstående personer som ledamöter i styrelsen för en mandatperiod på två år:

H.N IS AF SAL

* **Anette Proos** är 72 år och har arbetat med ekonomirelaterade arbetsuppgifter hela sitt arbetsliv, bl a som ekonomiansvarig, revisionsassistent på revisionsbyrå och redovisningskonsult på olika företag genom Manpower. Hon har dessutom varit sekreterare i 14 år i brf Venus i Täby.

* **Ari Keinänen** är 64 år och har bl a haft flera chefsbefattningar inom Teliakoncernen, IBM och Länsförsäkringar. Han har haft totalansvar för alla Vasa-fastigheter alltifrån upphandling, förvaltning och ekonomi med fastighetsförvaltare som direktrapporterat till honom. Ari sitter i gymnasie- och näringslivsnämnden i Täby kommun.

* **Martin Aderstedt** är 46 år och har arbetat inom Teliakoncernen i 19 år främst med infrastruktur och fastighetsrelaterade uppgifter. Han har erfarenhet av förtroendeuppdrag från 4 bostadsrättsföreningar, bl a som ordförande i brf Horisonten Stockholm i 11 år och som HSB-representant i 2 föreningar.

* **Anna Truedsson** är 39 år, civilekonom med mera. Hon är nyinflyttad i Storstugan. Hon arbetar nu som HR-ansvarig inom verksamhetsområde Affär vid SOS-Alarm, där hon stödjer 18 chefer i både strategiska och operativa frågor. Anna är säkerhetsklassad och krigsplacerad hos arbetsgivaren.

Om stämman beslutar enligt valberedningens förslag, består ***styrelsen*** efter årsstämman av följande ledamöter:

-	Ingrid Toll	vald till 2024
–	Christina Fridlizius	vald till 2024
-	Claes Björlin	vald till 2024
-	Anette Proos	nyvald till 2025
-	Ari Keinänen	nyvald till 2025
-	Martin Aderstedt	nyvald till 2025
-	Anna Truedsson	nyvald till 2025
-	Nils Henström	HSB ledamot

Antal revisorer
Valberedningen föreslår stämman att besluta att antalet revisorer skall vara högst tre (3), varav två (2) föreningsvalda internrevisorer samt en (1) extern revisor utsedd av HSB Stockholm.

Förslag på internrevisorer
Valberedningen föreslår stämman att utse nedanstående personer till internrevisorer för en mandatperiod på ett (1) år:

*	Ingrid Langman	omval	
*	Gunnel Hedner	nyval	Gunnel har tidigare varit internrevisor 2019/2020 och 2020/2021.

Antal ledamöter i valberedningen
Valberedningen föreslår stämman att valberedningen skall består av tre (3) ledamöter

Förslag på ledamöter
Valberedningen föreslår stämman att nedanstående personer väljs som ledamöter i valberedningen på ett (1) år:

-	Ivana Stankovic	omval	
-	Andreas Falk Röjdare	omval	
-	Lars Hedström	nyval	Lars har bl a varit ordförande och vice ordförande i vår förening.

Valberedningen föreslår stämman att utse Ivana Stenkovic som sammankallande.

Valberedningens förslag enligt ovan är enhälligt.

Valberedningen har bestått av:

H. Nadjafi
Hassan Nadjafi
sammankallande

Ivana Stankovic
Ivana Stankovic,

Andreas Falk Röjdare

Sten Eriksson
Sten Eriksson

25.1 Proposition att bara personer som har för avsikt att bosätta sig permanent i sina bostadsrätter ska beviljas medlemskap.

Många medlemmar har genom åren uttryckt missnöje med det relativt stora antalet andrahandsupplåtelser som förekommer i Storstugan. En del av dessa beror på att de som förvärvat en bostadsrätt och beviljats medlemskap men aldrig bosatt sig i sin bostadsrätt, utan upplåtit den i andra hand.

Föreningen stadga kanske kan ge vägledning vad som bör gälla!

I föreningens stadga § 2 finns nedanstående att läsa:
§ 2 Bostadsrättsföreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

I § 5 finns följande att läsa:
Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

När det gäller delat ägande finns följande att läsa i föreningens stadga § 6:
§ 6 Andelsförvärv
Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

Styrelsen yrkar att stämman beslutar:

- **Att** föreningen och dess styrelse åläggs att strikt följa innehållet i § 2 och § 5 och bara beviljar medlemskap till personer som intygar att de förvärvar bostadsrätten med avsikt att bosätta sig permanent i denna.

- **Att** föreningen och dess styrelse åläggs att strikt följa vad som anges i § 6 och vid andelsförvärv kräva att berörda personer intygar att de uppfyller kraven enligt § 6

Styrelsen för Brf Storstugan

25.2 Proposition angående att föreningen och dess styrelse ska vara restriktiva med att bevilja andrahandsupplåtelser.

Många medlemmar har genom åren uttryckt missnöje med det relativt stora antalet andrahandsupplåtelser som förekommer i Storstugan. Många av dessa beror på att föreningen och dess styrelser haft en mycket generös syn på andrahandsupplåtelser, några av dem har pågått i över tio år.

Vad styr då vilka vilka andrahandsupplåtelser som en förening måste bevilja?

- Gällande lagstiftning.
- De förarbeten som finns att läsa inför lagstiftningen
- Den praxis som uppkommit i hyresnämnderna i de fall det uppstått en tvist om hur lagen ska tillämpas.
- **Likabehandlingsprincipen** när det gäller medlemmarna. Det man måste ta hänsyn till är den medlemmens skäl för att vilja upplåta en lägenhet i andra hand, inte hyresgästens behov av att hyra en lägenhet, oavsett om denne är en snäll pensionär eller en gängkriminell. Har föreningen beviljat en medlem med ett visst skäl att hyra ut, måste föreningen bevilja alla andra andrahandsupplåtelser som grundar sig på samma skäl. Föreningen kan välja att vara restriktiv med att bevilja andrahandsupplåtelser utöver de som ska beviljas enligt gällande regelverk och bevilja: provsamboende (under två år), arbete eller studier på annan ort, vårdboende, m.m.

  Eller så väljer föreningen att vara generösare än många omgivande föreningar, vilket kommer att resultera i ett ökat antal andrahandsupplåtelser.

Styrelsen yrkar att stämman ska besluta:

• **Att** föreningen och dess styrelse ska vara restriktiva med att bevilja andrahandsupplåtelser i de fall det föreligger oklarheter om dessa omfattas av de skäl som föreningen måste bevilja en andrahandsupplåtelse för.

• **Att** om det råder oklarhet om skälen är giltiga, att föreningen och dess styrelse ska neka till andrahandsupplåtelsen och få ärendet prövat i hyresnämnden, vilket är kostnadsfritt för både föreningen och den sökande. Föreningen kommer givetvis att följa hyresnämndens beslut

• **Att** om styrelsen, väljer att bevilja andrahandsupplåtelse på andra grunder än de tvingande, ska dessa publiceras på hemsidan, så att övriga medlemmar ges möjlighet att hänvisa till dessa skäl i förekommande fall enligt likabehandlingsprincipen.

Styrelsen för Brf Storstugan

Proposition angående ny normalstadga för Brf Storstugan sid 10-15

Förslag

HSB NORMALSTADGAR 2023 FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING STORSTUGAN I TÄBY

Anpassningar av dessa stadgar
Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 för HSB Bostadsrättsförening i följande bestämmelser: §§ 3, 5, 11, 12, 17, 21, 22, 27, 31, 32

Innehållsförteckning

OM FÖRENINGEN 33
§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte 33
§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet 33
§ 3 Samverkan 33

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP 33
§ 4 Formkrav vid överlåtelse 33
§ 5 Rätt till medlemskap 33
Juridiska personer 33
§ 6 Andelsförvärv 33
§ 7 Familjerättsliga förvärv 33
§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten 33
§ 9 Prövning av medlemskap 33
§ 10 Nekat medlemskap 33

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 33
§ 11 Insats och årsavgift 33
§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift ..... samt avgift för andrahandsupplåtelse 33

FÖRENINGSSTÄMMAN 33
§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning 33
§ 14 Föreningsstämma 34
§ 15 Motioner 34
§ 16 Kallelse till föreningsstämma 34
§ 17 Dagordning 34
Extra föreningsstämma 34
§ 18 Rösträtt, ombud och biträde 34
§ 19 Röstning 34
§ 20 Protokoll vid föreningsstämma 34

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING 34
§ 21 Styrelse 34
§ 22 Konstituering och firmateckning 34
§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav 34
§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde 34
§ 25 Revisorer 34
§ 26 Valberedning 34

FONDERING OCH UNDERHÅLL 35
§27 Yttre fond 35
§ 28 Underhållsplan 35
§ 29 Vinst eller förlust 35

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR 35
§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning 35
§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar 35
Till lägenheten hör bland annat 35
§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar 35
§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra 35
§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd 35
§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet 35
§ 36 Avhjälpande av brist 35
§ 37 Ingrepp i lägenhet 36
§ 38 Användning av bostadsrätten 36
§ 39 Tillträde till lägenheten 36
§ 40 Andrahandsupplåtelse 36
§ 41 Inrymma utomstående 36
§ 42 Ändamål med bostadsrätten 36
§ 43 Avsägelse av bostadsrätt 36
§ 44 Förverkandegrunder 36
§ 45 Vissa meddelanden 37

SÄRSKILDA BESLUT 37
§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt 37
§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut 37
§ 48 Utträde ur HSB 37
§ 49 Upplösning 37

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är HSB Bostadsrättsförening Storstugan i Täby. Styrelsen har sitt säte i Täby.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 4 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostads-rättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 6 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 7 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bo-delning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 8 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bo-stadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 9 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 10 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bo-stadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrätts-lägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elkricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För information-söverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

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

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

FÖRENINGSSTÄMMAN

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar,revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, representant för HSB, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 15 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 17 Dagordning
Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämmoordförande
3. anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmoordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid sluten omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 20 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att:

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämmoordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna. Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer övriga styrelseledamöter och suppleanter.

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 23 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande.

Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 24 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett.

Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll.

Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 26 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning.

Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§27 Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 28 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 29 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 30 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt. Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,
4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

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. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummens 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.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. brevlåda och postbox.

§ 33 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

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.

§ 34 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 31 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 35 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 36 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 37, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 37 Ingrepp i lägenhet

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

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 rökkanal, 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.

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

§ 38 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp 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.

§ 39 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 40 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 41 Inrymma utomstående

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för bostadsrättsföreningen eller någon annan medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 43 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 44 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

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,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 37 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7-9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan

bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 46 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 47 Särskilda regler för giltigt beslut

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB:

1. beslut att överlåta bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt,

2. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar.

För giltigheten av följande beslut krävs godkännande av styrelsen för HSB och HSB Riksförbund:

3. beslut att bostadsrättsföreningen ska träda i likvidation eller fusioneras med annan juridisk person,

4. beslut om ändring av bostadsrättsföreningens stadgar som inte överensstämmer med av HSB Riksförbund beslutade normalstadgar för bostadsrättsföreningar.

§ 48 Utträde ur HSB

Om ett beslut innebär att bostadsrättsföreningen begär sitt utträde ur HSB blir beslutet giltigt om det fattas på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare föreningsstämman biträtts av minst två tredjedelar av de röstande.

Vid utträde ur HSB ska bostadsrättsföreningens stadgar och företagsnamn ändras utan tillämpning av § 47.

§ 49 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.

Motion 1 Trädgården med muren och stängsel

20230221

Istället för att ägna sig åt sin huvuduppgift att underhålla vår skadade eftersatta fastighet och skapa en fond för att kunna reparera bl.a. den skitiga västra fasaden, porösa uppspruckna fontänen, gamla papptak, som snart kan läcka, rengöring och målning efter byte av skadade delar av muren mm. för att nämna några dyra projekt innan man kostar på sig nya dyra underhållsprojekt.

Styrelser har haft en ren lekstuga med boendes pengar och ägnat sig åt kostsamma egenintressen som värmeverk, garage, dyra blomsterplanteringar i rundlar, trots att Rodamco projekterat installation av utomhuslampor på huset efter hela vägen kostade styrelsen på egna lampor till en hög summa, dyrt bordtennisbord utomhus mm.

Tidigare styrelser har stulit flera miljoner i Storstugan 2.0, dyrt värmeverk med värme som kostar mer än för konsumenter, okunnigt urholkat kvalitet och funktion i fönster, ljugit att träd inte växer och förstör inte muren.

Tidigare styrelser lät förstörelsen av muren fortgå, beskar inte träd och krävde inte tillbaka olagliga miljoner. Ljuger att värmeverket inte var en förlustaffär.

Okunskap i styrelser som förhindrade att krav på förstörelsen av muren skulle avbrytas och anlitade okunniga klantiga vänner för målnings och undermåliga betongarbeten för räckesinfästningar i trappor.

Vansinnet i trädgårdsgruppen fortsätter och nu har trädgårdsgruppen infiltrerats av individer utan kunskap som driver frågor om nya dubbla smala träd för varje träd som sågas ner, hängande växter på muren som samlar löv och skitar ner muren och nya blommor. Får de ersättning av Bredablick för att utöka deras arbete?

Storstugan har en pågående förstörelse från träd ca. 4 mm/år av stödmur och asfalt som påtalats under 10 år.

Nu har lögnarna i alla styrelser avslöjats. De har ljugit om beskärningar av träd och förnekat skador av muren.

Nu har även trädgårdsmästare Christian Lindroos Bredablick bekräftat det självklara att växande träd bredvid muren förstör stödmuren och rekommenderat att såga ner träden vid muren som styrelsen har beslutat.

Förkasta giriga Lindroos dyra förslag att obegripligt plantera nya smala träd där de befintliga träden nu står och att plantera nya växter. När de nya träden växt upp och fortsätter förstörelsearbetet och belastar den på jordsidan uppspruckna muren har ansvaret preskriberats och Bredablick kan småleende beklaga felbeslutet.

En seriös konstruktör skulle aldrig placera nya träd intill stödmuren då erfarenheten är att muren har gått till brott sedan lång tid tillbaka av träd intill muren och hur stor brottkraften är vet man inte. En uppsprucken stödmur deformeras och skadas av betydligt lägre krafter än en oskadad stödmur. Marya och grönsaksmästaren kan plantera morötter och rödbetor vid muren som ger små krafter.

Vid dimensionering av betongmått och armering av små stödmurar ingår beräkningsmässigt jordtryck från plan mark med överlast men aldrig last från träd eller lutande slänt.

Storstugans lutande slänter har ca 50% högre jordtryck än från plan mark och muren kan från start vara underdimensionerad av last från slänt. Arkivet saknar beräkning, mått och armeringsritningar för stödmuren.

Om man tar risken med träd nära muren bör säkerhetsavståndet mellan träd och mur vara minst 2 m för att sprida krafterna och även för möjligheten att kunna byta ut muren utan att skada planterade träd och rötter.

Andra seriösa trädgårdsmästare med intresse att skapa en fin trädgård och inte lika giriga har uttalat att det blir dyrt och stort underhåll med många träd.

FÖRSLAG
Såga ner träden vid muren, byt ut de uppspruckna deformerade delarna av muren, rengör och måla muren, ta bort tennisbanan och onödig cirkulär sandlåda, byt ut skadad asfalt och bygg 1.5 m högt grönt Gunnebostängsel runt innergården och bygg upp fond för att reparera huset och trädgården.

Reijo Carlsson 0709 718 307
Åkerbyvägen 84

Svar på motion 1. Motion om Muren, Trädgården mm i BRF Storstugan Täby Motionär: Reijo Carlsson

Styrelsen tackar för motionärens engagemang i denna viktiga fråga.

Styrelsen fattade i januari beslut om att ge Bredablicks trädgårdsmästare i uppdrag att åtgärda problemet med muren, samt påbörja övrig upprustning av brf Storstugans innergård i samarbete med föreningens referensgrupp ("trädgårdsgruppen") enligt följande:

- Rivning av befintligt staket
- Montering av nytt Gunnebo-stängsel
- Utgrävning av jord samt påfyllning av ny jord och naturgödsel
- Omläggning av plattor som satt sig eller påverkats av rotlyft
- Plantering av nya växter (perenner, buskar och mindre träd)
- Läggning av bevattningsslang inkl bevattningssäckar och uppbindningsmaterial till träd
- Tvättning av mur längs med den befintliga rabatten
- Fällning av 12 st lindar intill befintlig mur, inkl stubbfräsning
- Arbetet påbörjas så snart vädret tillåter
- Planering för upprustning av utemiljön görs på årsbasis och i samarbete med trädgårdsmästare och referensgrupp.
- Vad gäller förslaget om "en fond för att reparera huset och trädgården" så budgeteras årsvis för nödvändiga åtgärder för underhåll/upprustning av fastighet och utemiljö.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 2 "Skyddsrummen" i BRF Storstugan Täby

2023-02-21

Styrelsen har meddelats att informationen genom uppsatta skyltar att här är ett skyddsrum är falsk vilseledande information utan att styrelsen vidarebefordrat den viktiga informationen till boende att Storstugan inte har Skyddsrum.

Skyddsrum byggda före 1991 då Eurokoder implementerades i Europa uppfyller inte krav i nya regelverk för att få kallas skyddsrum. Inkompetenta ansvarslösa MSB avslöjar inte hur illa det står till i Sverige med många skyddsrum.

Storstugans arkiverade ritningar på "skyddsrum" visar klent armerade tunna betongväggar och tak. Kontrollberäkning av skyddsrummet med laster enligt europastandarden EN 1990–2002 för bärverk för vapenlast och raslast visar att skyddsrum klarar bara fem procent av lasten för att få kallas skyddsrum.

Ny kunskap ger upphov till nya normer som visar att stödarmeringen är för kort för att ta stödmomentet. Det gör att "skyddsrummet" klarar bara några procent av lasten för att få kallas skyddsrum.

Rummen uppfyller bara bråkdelar av vapenlast för enplans skyddsrum.

Människor ska veta att rummen inte uppfyller krav för att kallas skyddsrum. Den självklara frågan uppstår varför vill styrelsen begrava de boende under rasmassor i osäkra rum och lida en kvalfylld död? Boende ska själva få bestämma om de vill ta risken att söka skydd i "skyddsrummen".

Förslag

Sprid informationen att "skyddsrummen" i Storstugan inte uppfyller krav på skyddsrum, Vilseledande information på hemsidan om "skyddsrum och skyltar skyddsrum i huset ska tas bort.
Upprustning av skyddsrum ska inte göras utan föreningsstämman ska besluta om förrådet ska vara enbart förråd då det inte går att förstärka rummen till skyddsrum.

Reijo Carlsson 0709 718 307
Åkerbyvägen 84

Svar på Motion 2 "Skyddsrummen" i BRF Storstugan Täby
Motionär: Reijo Carlsson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Styrelsen har tagit del av motionens innehåll och förslag. Genom att delge medlemmarna motionens innehållet i denna årsredovisning, anser sig styrelsen ha informerat medlemmarna enligt motionärens förslag.

Föreningen och dess styrelse kan inte besluta att avveckla Storstugans skyddsrum. Ett beslut om avveckling måste fattas av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap.

Fram tills det eventuellt fattas ett myndighetsbeslut om att avveckling får ske, är föreningen skyldiga att följa myndigheternas föreskrifter gällande skyddsrum. Detta inbegriper bl.a. att de ska vara skyltade, så att boende och allmänheten lätt kan hitta till dem.

Styrelsen kommer att ansöka hos MSB om få avveckla skyddsrummen, för att istället klassas som förråd, på de grunder som motionären framför i motionen

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion3 Motion värmeverkets ekonomi i BRF Storstugan Täby

2023-02-21

Det är pinsamt att den ena okunniga personen efter den andra nu senast Lars Hedström utan tillstymmelse till bevis påstår att värmeverket inte är ett förlustprojekt trots att boende inte betalat mindre än konsumenterna i Viggbygärdet för värme som tidigare redovisats.

Boende i Storstugan har dessutom betalat utredningskostnader för projektet att bygga värmeverket 5 Mkr, adnlaw utredningskostnader för Lars Biertz olagliga hantering av värmeverket, pantbrev för lån, busstur för boende till invigning av värmeverket och dessutom förluster pga. inflationen under flera år innan del av pengarna återbetalas. 10% inflation år 2022.

Lars Hedström redovisar nu kapitalet men inte kostnaderna.

Efter 7år har Inflation sänkt värdet av till Storstugan återbetalade 0.269*175.9=47.3 Mkr med
0,269*175.9*(1-1/ (1+0.02^7) = 6.1 Mkr.
Sista åren har inflationen varit 10 %.

Kostnaden för att projektera värmeverket före beslutet sas på mötet av Lars Biertz 5 Mkr

Kostnaden för pantbrev är 2%*52.2=1,04 Mkr

Preliminärt adnlaw utredning + bussresa 1 Mkr tills Hedström bevisat annat

Tillkommande kostnad för värmeverket utöver lån och amortering preliminärt 1+1+6.1+5=13.1 Mkr

Var har kostnader för styrelseledamöter bokförts?

13.1-6.5=6.6 Mkr +utredning + bussresor mm+ och att göda styrelseledamöter minus "vinst 6.5 Mkr"

Preliminärt får boende per lägenhet i genomsnitt betala 9500 kr

Förslag

Då värmeverket nu är sålt ska alla kostnader inklusive amorteringar för varje år redovisas och sammantaget hur stor förlusten är för projekt värmeverket för boende i Storstugan jämfört med konsumenterna i Viggbygärdet. Historien har visat att det kommer nya psykopater med nya kostsamma förslag. Om bokföringen är rätt utförd bokföring går kostnader att sammanställas på mindre än en timme.

Reijo Carlsson 0709 718 307
Åkerbyvägen 84

Svar på Motion 3 Värmeverkets ekonomi i Brf Storstugan i Täby
Motionär: Reijo Carlsson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Brf Storstugans kostnader för SVAF och värmeverket i Arninge har varit begränsade och rört sig om följande kostnader:

• Kostnader på drygt en miljon för pantbrev. Lånen i SVAF som pantbreven avsåg är nu betalda och pantbreven kan därför återanvändas av föreningen utan ytterligare kostnad om man i framtiden behöver ta nya lån för t.ex fastighetens underhåll.

• Då verksamheten i SVAF startade upp betalade Brf Storstugan ett aktieägartillskott till SVAF på ca 1,1 miljoner. Detta har till fullo betalats tillbaka till föreningen och SVAF har idag inga skulder till Brf Storstugan.

Övriga kostnader för verksamheten i SVAF och TFAB har betalats av respektive bolag och inte belastat Brf Storstugan.

Den särskilda granskningen som genomfördes av ADN Law beslutades av föreningens stämma och omfattade inte enbart SVAF och värmeverket utan flera andra områden. Denna kostnad har debiterats föreningen som beställt uppdraget.

Styrelsearvoden i SVAF har betalats av SVAF och för TFAB har inga arvoden betalats till ledamöter boende i föreningarna. Inga arvoden har betalats av Brf Storstugan.

Under de år som värme köpts från TFAB via SVAF har kostnaden för värme i snitt legat strax under marknadspriset.

I samband med avyttringen av SVAFs aktier i TFAB och lösen av samtliga lån erhölls ett överskott på 24,3 miljoner. Storstugans andel av detta är drygt 6,5 miljoner, vilket årsstämman i SVAF kan välja att dela ut vid ett eller flera tillfällen.

Förutom ovanstående har ett rörelsekapital skapats i SVAF och utbetalningar gjorts från SVAF motsvarande uppskattningsvis ett värde av 2-3 miljoner för Brf Storstugan.

Sammanfattningsvis anser styrelsen att det totala ekonomiska utfallet av verksamheten gett ett positivt resultat. Utfallet och amorteringar har löpande redovisats i detalj vid informationsmöten och stämmor och styrelsen anser att ytterligare sammanställningar inte skulle ge medlemmarna någon information som inte redan lämnats.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 4 Träden som växer på muren bör inte tas bort!

Anledning

Alla vi som bor i Brf Storstugan, medlemmar som styrelse bör sträva efter att i första hand behålla våra fina träd i vår fantastiska miljö. Träden skapar en naturlig trivselkänsla på gården samt fungerar som ett naturligt bullerskydd. Det gör vår bostadsrättsförening mer attraktiv.

Det finns nu planer på att ta bort träden på muren och ersätta dem med nyplanterade träd och buskar.

Vi anser att tar man bort träden på muren och ersätter dem med nya träd och buskar finns det stora nackdelar:
• Det kommer att vara ett omfattande arbete för att såga ner träden och ta bort rötterna från muren som kommer att påverka boende med mycket buller och störningar samt innebära merkostnader för Brf Storstugan.
• Muren kan komma att skadas av bortagande av träd och rötter. Det kostar även det föreningen ytterligare kostnader.
• Det krävs ett återkommande underhåll av nya träd och buskar som planteras under flera års tid. Det blir då en extra kostnad för föreningen, samt det krävs också att underhållet sköts.

Det finns viktigare projekt som behövs åtgärdas för parken, såsom att underhålla fontänen, samt inhängna parken med staket.

När frågan om träden på muren togs upp enligt motion 2021-6.3 som stämmande beslutade om 2021 var den dåvarande styrelsen svar till stämman som följande:

"Vid tidigare projekt där ideer togs fram av landskapsarkiteketer, konsulterades om muren, och de aktuella träden. Experterna uttalade sig om att det inte finns någon fara med varken träden eller konstruktion. Däremot är det estetiskt mindre tilltalande med muren. Med tanke på att träden utgör en väsentlig del av gårdens karaktär är det inte aktuellt med att ta ned några träd om inte särskilt skäl föreligger.".

Yrkande

• Vi yrkar på att en hållbarhets besiktning av muren skall göras av experter innan några beslut tas, så att vi kan få ett svar på om muren behöver åtgärdas.
• Vi yrkar på det skall undersökas vid besiktning om muren behöver förstärkas. Muren behöver definitivt en ommålning!.
• Vi yrkar på att det bör göras en omröstning bland samtliga boende, om träden skall behållas på befintlig plats på muren innan åtgärder vidtas.

Med träden kvar, ger det oss boende i Storstugan skugga och en viloplats under sommaren. Vi behåller en naturlig hem för flera fåglar. Vi behåller den naturliga park med träd som växt där i ca 50 år. Det gör Brf Storstugan unikt.

Mikael och Elena Lavén
Åkerbyvägen 84

Svar på Motion 4 Träden som växer på muren bör inte tas bort!

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Längs muren har man, för ca 50 år sedan, valt att plantera lindar. Lindar blir mycket stora träd med både stort kronomfång samt stort och grovt rotsystem, som kan vara lika stort som själva kronan är i volym. Lind är inte ett lämpligt trädval på denna plats eftersom muren finns precis intill. Lindarna har idag blivit allt för stora för platsen då deras rotsystem blivit så stort att de förstör den befintliga muren.

Topia trädgårdsarkitekter som kontaktades 2018 för ta fram alternativa förslag till utveckling av Storstugans utemiljö konstaterade redan då att muren behövde renoveras. En expert i betong- och hållfasthet boende i Storstugan gjorde bedömningen att rötterna till träden närmast muren växer så att de var på väg att spränga muren. Den professionelle trädgårdsmästare, som tillhör vår nya externa förvaltning, där trädgårdsskötsel ingår, har konstaterat samma sak, dvs att träden närmast muren håller på att förstöra muren och att det i dagsläget finns synliga sättningar i muren. Vad som måste göras och kommer göras, innan hela muren behöver ersättas, vilket skulle bli mycket kostsamt, är att ta bort träden som står närmast muren. Muren behöver åtgärdas och kommer renoveras under hösten och ny växtlighet planteras med mindre träd, som har mindre rötter.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 5 Byte av namn på lokaler

Föreningen har två lokaler, dess namn refererar till de två bakomliggande bostadsområdena Åkerbyvägen och Marknadsvägen.

1 - Åkerbysalen kallas ofta för föreningens gemensamma "vardagsrum"och används för det mesta för sällskap och avkoppling.

2 - Marknadssalen används ofta för studie- och fritidsverksamhet samt för privata fester.

Hittills har både namnen gett boende en viss orientering, även om ibland det har orsakat viss förvirring genom att man inte riktigt vet vilken lokal som är vilken.

Mot bakgrund av detta har jag funderat att välja namn som ger autentisk klang samt speglar den svenska litteraturkulturen.

Förslag till beslut
Styrelsen får i uppdrag att utreda möjligheten att genomföra namnbyte.
1 -Åkerbysalen till Sällskapsrummet "Selma" eller "Sällskapssalen Selma"

Selma Lagerlöf var den första kvinnan att tilldelas Nobelpriset i litteratur, 1909. Hon var även den första kvinnan i Svenska Akademien.

Täby 2023-02-17
Hassan Nadjafi
Åkerbyvägen 94

Svar på Motion 5 Byte av namn på lokaler Motionär: Hassan Nadjafi

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Styrelsen kommer att utreda möjligheten att byta namn på föreningslokalen Åkerbysalen.

Motionären föreslår namnbyte till "Sällskapsrummet Selma". Styrelsen tackar för det trevliga förslaget och återkommer i frågan.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 6 Om aktiviteter, avgifter och lagar i BRF Storstugan Täby

2023-02-21

Styrelsen i Storstugan ska förvalta och underhålla fastigheten som finansieras genom avgiften.

Rätt att kräva pengar av medborgarna till olika ändamål har myndigheterna staten, kommuner och regioner.

Att använda avgiften till andra ändamål än förvalta och underhålla fastigheten för olika projekt har inte stöd i lagen. En majoritet kan inte kräva att andra ska betala projekt för snyltare eller försumliga avgiftsbetalare.

Sverige har tillräckligt många snyltare, bidragstagare, kriminella och människor som inte kan eller vill klara sig själva. Boende i Storstugan behöver inga snyltare, det är ändå tillräckligt hög avgift.

Det är obegripligt att snyltare ska ha olika nöjen betalda av hederliga människor som inte själva anser sig ha råd med aktiviteter och som styrelser olagligt rånar på pengar genom att betala olika aktiviteter för snyltare. Demokrati ska gälla.

Projekt av olika slag som tvättstuga, verkstad, bastu, tennisbana, gym, kurser ska därför till fullo betalas av användarna inklusive lokalhyra. Aktivitet som inte finansieras helt avslutas och utrymme ersätts med annan aktivitet t.ex. företag.

Samma lagar som gäller hyror i hyresfastigheter gäller för avgifter i bostadsrättsföreningar. Avgift ska betalas i tid då försening är en kostnad för boende. Autogiro finns så någon ursäkt för sen betalning finns inte.

Pengar för avgifter ska indrivas efter dröjsmål med betalning mer än två dagar. Efter påminnelse utan inbetalning ska arbetet med att sparka ut personerna ur brfStorstugan påbörjas.

Gällande lager om rökning på avstånd från hus, förbud för hundar på gårdssidan, alla cyklar i cykelställ, korttidsparkering för bilplatser mm. meddelas på skärmar i alla hissar då det finns individer som tror att lagarna gäller andra inte dem. Bredablick skall påtala för lagbrytaren individens ansvar när individer bryter mot lagar och meddela konsekvenser. Det gäller även kunder till företagen i huset och vårdpersonal.

FÖRSLAG
Kostnad för aktiviteter ska betalas av den som nyttjar aktiviteten, lågt utnyttjade tennisbanan rivs för att slippa underhåll och gällande lagar och regler med konsekvenser vid brott ska sättas upp på skärmar i hissar och TV kanal 20.

Reijo Carlsson 0709 718 307
Åkerbyvägen 84

Svar på Motion 6 om aktiviteter, avgifter och lagar i BRF Storstugan
Motionär: Reijo Carlsson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Diskussionen om individuell debitering för nyttjande av faciliteter såsom, gym, bastu, tvättstuga, tennisbana, och deltagande i kurser pågår nu i föreningen. Det finns olika uppfattningar hos medlemmar om det ska ingå i avgiften eller kosta extra. Men med tanke på det generellt ökade kostnadsläget i samhället och att dessa faciliteter inte är gratis för föreningen att driva finns starka incitament för att vi, i likhet med andra föreningar i närområdet, ska ta betalt av de medlemmar som nyttjar faciliteterna. Det uppfattas också som en rättvisefråga gentemot de medlemmar som ej använder sig av gym, bastu, tennis etc. För närvarande betalar ju alla medlemmar solidariskt för detta. Beslut är ännu inte fattat men det är ett pågående ärende, som vi får anledning att återkomma till. I en boendeenkät finns den frågan med och kommer att skickas ut till medlemmarna under våren.

Tennisbanan kommer inte att rivas. Den uppskattas och används av många och utgör också ett attraktivt inslag i Storstugans utemiljö.

Storstugans ordningsregler finns på hemsidan och man kan absolut diskutera ytterligare exponering t. ex. på skärmar och anslagstavla.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 7 Om kursverksamheten

Motion till Brf Storstugans Årsstämma
den 9 maj 2023

Kursverksamheten

Kursansvarig har tidigare år varit en styrelseledamot med rätt kompetens att hantera kursverksamheten. Detta är rimligt eftersom styrelsen har ansvaret för kursernas ekonomi och dessutom har arbetsgivaransvar som uppdragsgivare för alla kursledare. Styrelsen ansvarar också för att upprätta och underteckna kontrakt med varje kursledare. Det är viktigt att kursansvarig har god IT-kompetens

Efter stämman 2022 lades uppgiften som kursansvarig ut på en medlem, vilket bl a skapat oklarhet om fördelning av ansvar och befogenheter mellan styrelsen och medlemmen, vilken även är arvoderad kursledare.

Jag yrkar på att stämman beslutar

Att Styrelsen till fullo ska återta ansvaret för kursverksamheten och att kursansvarig är ledamot av styrelsen samt har god IT-kompetens

Täby 2023-02-20

Gunnel Hedner Å90

Svar på Motion 7 Om kursverksamheten. Motionär: Gunnel Hedner

Styrelsen tackar för engagemanget.
Styrelsens svar:
Valberedningen föreslog till årsstämman 2022 att studieorganisatören inte behöver vara ledamot i styrelsen. HSB var tillfrågad i ärendet. Detta innebär att **styrelsen ger uppdraget** till medlem som åtar sig uppdraget samt lämnar skriftlig rapport till styrelsen om planering och kostnad. **Styrelsen har fortsatt ansvar.** Stämman godkände förslaget.

En viktig ändring i HSB:s normalstadgar är:
"Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses."

Styrelsen kommer att följa den ändring i HSB:s normalstadga som genomförs.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 8 Försäljning av fastighet

Bakgrund:
Det har kommit till min fars kännedom att vi kommer att få ökade kostnader av bland annat renovering balkonger och att det skulle medföra en kraftig avgiftshöjning under de kommande åren. Brf Storstugans banklån kommer härjämte inom snar framtid att påverkas fullt ut av den högre räntan vilket ytterligare spär på avgiftshöjningen.

För att motverka denna kraftiga avgiftshöjning som slår mot vår privata ekonomi samt värdet på våra borätter föreslår jag att vi säljer marken övre parkeringsplan vilket i praktiken skulle innebära en möjlighet att sänka avgiften istället för en kraftig höjning samt riklig kassa i behåll till renoveringar över en mycket mycket lång tid framöver.

Yrkande:
Min far Jerzy Wiernik yrkar på och via fullmakt till mig att stämman beslutar att sälja fastigheten övre parkeringsplan Tibble 9:1 med syfte att ändra markanvändningen till bostadsändamål.

Täby 25 februari 2023

Thomas Wiernik
Åkerbyvägen 94, 7tr
Lgh# 1701

thomas@wiernik.se
Mobil: 0700 21 21 96

Svar på Motion 8
Om försäljning av fastighet

Motionär: Jerzy Wiernik
genom **Thomas Wiernik** via fullmakt

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Vi förstår att det finns en oro i alla bostadsrättsföreningar för de ökade kostnader som följer med den höga inflationen och pågående energikris.

Styrelsen arbetar aktivt för att minska kostnader där det är möjligt eller att senarelägga en del investeringar som inte är absolut nödvändiga att genomföra i år.

Att finansiera löpande drift och underhållskostnader genom att sälja tillgångar är generellt ingen bra idé, speciellt inte just nu då bostadsbyggandet har tvärstannat.

Styrelsen yrkar därför avslag på motionen

Motion 9 Tredje gången gillt???

Sverige skriker efter mer el samtidigt som våra elräkningar skjuter i höjden. Vindkraft och solceller är de alternativ som gäller inom överskådlig tid. Det här är min tredje motion om solceller på vårt tak men...

Storstugans styrelse verkar sitta fast i det förgångna och visar inget större intresse varken för laddstolpar till elbilar eller solceller på vårt jättestora tak. De fyra laddstolpar som finns för närvarande är långt ifrån tillräckligt eftersom några bilägare försöker ladda sina elbilar i motorvärmaruttagen. Rimligtvis väntar också många med att köpa elbil tills att det finns laddplatser att hyra. Kombinationen solceller och laddstolpar är framtiden för bostadsrättsföreningar och så också för Storstugan.

Vi är redan sent ute för att komma igång och borde redan nu ha knutit till oss experter för att titta på olika möjligheter.

Vänligen

Yngve Måhlberg,
Åkerbyvägen 94

Svar på Motion 9 Tredje gången gillt???
Motionär: Yngve Måhlberg

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Vi arbetar redan för att få till en lösning på ytterligare laddstolpar. Det är lite komplicerat och har tyvärr dragit ut på tiden men nu har vi anlitat en specialist för att genomföra en förstudie med målsättningen att stegvis kunna bygga ut och undvika stora initiala investeringar då föreningens ekonomi inte tål detta just nu.

När det gäller solceller så har styrelsen genomfört ett studiebesök hos en förening på söder som precis investerat i solceller. För Storstugans del så kommer frågan om eventuella solceller att inkluderas i framtida projekt om takrenovering, dvs då takpappen ska bytas.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 10 Aktuell information på hemsidan

En massa information, nyheter finns bara på infoskärmar. Medlemmarna måste stå i huvudingången eller i hissarna och vänta på tills adekvat information dyker upp.

Samma sak gäller på intern tv kanalen. Informationen, nyheterna kommer upp som bildspel. Det gäller att kunna läsa snabbt!

Vi vill ha **ALL** information som kommer upp på infoskärmar även på **HEMSIDAN!**
Där är de **sökbara** och läsbara hemifrån.

Jag föreslår att föreningens informationskanaler prioriteras enligt följande:

1) **HEMSIDAN**
2) **Informationsskärmar, portar, hissar.**
   3/port, 33/föreningen
   Behövs de verkligen?
   Vad kostar driften/underhållet?
3) **De inglasade anslagstavlan**
4) **Storstugenytt**
5) **Intern tv kanalen**

Kalman Patai

Svar på Motion 10
Aktuell information på hemsidan
Motionär: Kalman Patai

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Motionären önskar att all information ska finnas på Hemsidan, vilket betyder att det krävs daglig uppdatering. Styrelsen kommer att söka bättre rutiner för att Hemsidan ska leva upp till önskemålet.

De som inte har tillgång till Hemsidan får idag information på skärmar och intern-TV. (Samma information på dessa två informationskanaler). Intern-TV gör att du i lugn och ro kan sitta hemma och följa ny information.

Motionären efterfrågar dessa kostnader:

- Licenserna för skärmarna kostar föreningen för närvarande SEK 114.000/år.
- Till detta kommer "avskrivningar" på de 13 stora skärmarna på SEK 40.000/år om man räknar med att de håller i tio år. Så SEK 150.000/år är nog en försiktig siffra.
- Skärmarna i hissarna kommer att deaktiveras vilket gör att kostnaderna kommer att sänkas med 66.000 kr/år.

Den inglasade anslagstavlan är till för viktiga meddelanden och regler från styrelsen.

Redaktören för Storstugenytt tar tacksamt emot förslag på artiklar och meddelanden från medlemmar som kan förbättra kommunikationen mellan medlemmar, förvaltning och styrelsen.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 11 Justering av föreningens stadgar

2023-02-27

Jag föreslår att föreningens stadgar ändras så att inga nya medlemmar som är äldre än 70 år fyllda får godkännas.

Skälet är enkelt, att få ett bredare underlag för val till styrelsen och andra funktioner i föreningen.

Olof Lampén
Åkerbyvägen 96

Svar på Motion 11
Jusering av föreningens stadgar
Motionär: Olof Lampén

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Till denna stämma har styrelsen anpassat stadgarna till de nya lagar som gäller från 1 Januari 2023.

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå ändring i våra stadgar för att införa en övre åldersgräns för medlemskap i föreningen och därmed bryta dels mot diskrimineringslagen (2008:567), som har till ändamål att motverka diskriminering av olika slag, bl a åldersdiskriminering, och som är tvingande (se 1 kap. Inledande bestämmelser om lagens ändamål, § 1-3) dels mot bostadsrättslagen 2 kap "oskälighetsregeln". "En bostadsrättsförening har stor frihet att i stadgarna ställa upp olika villkor för medlemskap. Ett stadgevillkor är dock utan verkan om det med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligt (2 kap 2 § första stycket tredje punkten BrL). "Det är däremot tveksamt om övre åldersgränser kan anses vara skäliga och ge föreningen möjlighet att neka medlemskap med hänvisning till enbart personens höga ålder (prop. 2011/12:159 s. 42 och 72 f). Speciellt då medlemmarnas förmågor bör kunna bedömas på andra sätt. En övre åldersgräns kan vara oskälig och därför vara utan verkan."

Efter att ha sagt allt detta så vore det önskvärt att fler yngre medlemmar ville engagera sig i föreningen och kandidera som framtida styrelseledamöter. Ju mer diversifierad styrelse vi har, desto bättre representation av våra medlemmar har vi.

Styrelsen yrkar avslag på motionen

Motion 12 Behovsprövad andrahandsuthyrning

Motion till BRF-Storstugans ordinarie stämma 2023-05-09

I sin jakt på otillåtna andrahandsupplåtelser har nu styrelsen beslutat att stoppa all form av andrahands-uthyrning som går utanför gängse praxis. Det innebär i praktiken att de som i nuläget hyr sin bostad i andra hand, måste avflytta efter de två år som brukar godkännas.

Självklart ställer vi oss bakom intentionen att avveckla alla otillåtna andrahandsupplåtelser men samtidigt måste det kunna finnas ett behovsrelaterat alternativ för godkända andrahandsupplåtelser. Principer är så enkla att följa då man inte behöver se längre en till just principen. Men det måste finnas tillfällen då medmänsklighet trumfar principer. Det borde verkligen finnas en möjlighet, för oss medlemmar, att kunna bidra i den svåra bostadssituation som råder i storstadsregionerna. Framförallt då det gäller nära anhöriga. Våra unga och äldre som kanske inte har den ekonomiska möjligheten att köpa något. Därför, i rimlighetens namn, måste det väl vara bättre att någon av våra anhöriga bor här än att en lägenhet står tom.

Vi är medvetna om att det finns regler som styr andrahandsmarknaden. Vi är också medvetna om att varje BRF-styrelse har möjlighet till att skapa egna förutsätt-ningar för just sin förening. Man har alltså, som styrelse, möjlighet att låta principer ersättas av mänsklighet, och tyvärr också tvärtom.

Därför föreslår vi:

- Man inför en behovsrelaterad möjlighet till andrahandsupplåtelse.
- Man tittar på varje speciellt fall och vilka skäl som anges för att på så sätt skapa sig en bild av situationen.
- Eftersom detta skulle behöva vara en väl kontrollerad verksamhet så kan styrelsen inrätta ett utskott. Ett utskott som enbart handlägger dessa frågor och skulle kunna bestå av väl insatta medlemmar med rättspatos och social kompetens.

Med vänlig hälsning,
Ulf & Kristina Wennerberg

Svar på Motion 12 Behovsprövad andrahandsuthyrning Motionär: Ulf & Kristina Wennerberg

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Styrelsens bedömningar måste grunda sig på likabehandlingsprincipen när det gäller föreningsmedlemmarna. Alla medlemmars skäl för att beviljas en andrahandsupplåtelse måste behandlas på ett och samma sätt.

Under de två första åren som en medlem vill upplåta sin bostadsrätt i andrahand måste det finnas skäl. Detta kan t.ex. gälla provsamboende, arbete på annan ort m.m. I vissa fall, som om det är svårt att sälja bostadsrätten kan denne beviljas en kortare andrahandsupplåtelse.

Efter två år krävs särskilda skäl, som normalt omfattar studier av viss omfattning på annan ort, att bostadsrättsinnehavaren bor på ett vårdboende, vissa typer av utlandstjänst m.m.

Att hänvisa till andrahandshyresgästens behov av att få hyra bostadsrätten, är orimligt, då det förhåller sig så att flertalet andrahandshyresgäster har behov av att hyra respektive bostadsrätt i andrahand. Men detta utgör ingen grund för en andrahandsupplåtelse.

Styrelsens beslut måste därför grunda sig på enkla principer som man kan tillämpa för alla medlemmar enligt likabehandlingsprincipen och principer som styrelsen även kan delge de medlemmar som ansöker om andrahandsupplåtelser. En annan tillämpning skulle ge utrymme för godtycklighet och i värsta fall korruption.

I de fall det råder oklarheter kan medlemmen alltid be hyresnämnden pröva andrahandsupplåtelsen i det fall man nekas detta. Hyresnämnden kan närmast ses som det utskott som motionären föreslår där man eliminerat risken för godtycke, korruption och med högre kompetens.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 13 Angående laddstolpar

Styrelsen delade ut en enkät för att se hur stort intresse och behov det fanns för laddstolpar i vår brf.

Enkäten skulle även försöka visa ett eventuellt framtida behov. Den var extremt vinklad av författaren, författarna, där deras egna övertygelse slog igenom i formuleringarna i texten. Väldigt oprofessionellt och inte speciellt objektivt kort och gott.

Det visade sig vara ett väldigt svalt intresse för laddstolpar, i nutid som en överskådlig framtid. Ändå, fast helt i linje med författarens, författarnas, värderingar så har man så smått börja fixa ett par laddstolpar. Eller förstärka några befintliga stolpar för att klara den ökade belastning det blir av att ladda ett elfordons batterier. Varför kan man undra. Ett fordon som drivs av batterier har väl samma förmåga som andra fordon med förbränningsmotorer att ta sig till en laddplats/tankstation? Varför ska vi som brf bekosta en ”tankstation” vid varje parkeringsplats? Och hur tänker styrelsen lösa själva förbrukningen när fordonen laddas? Är det fortfarande en liten schablonkostnad på någon hundralapp för att man har en p-plats med elstolpe? Så det betyder att vi alla boenden ska betala för några enstaka personers bilresor?

Laddstolpar kan vi satsa på i ett senare skede då jag anser att vi har större utmaningar med vår fastighet att se över. Det svajar med bokningssystemet till våra gemensamma utrymmen, porttelefonerna är väl bara en sista suck från att ge upp, balkongerna ses nu över, fontänen har varit en snackis i många år, och hur modernt och stabilt är vårt värmesystem m.m. Enligt mig finns det andra saker att se över och lägga våra pengar på innan vi väljer att bygga ut med fler laddstolpar. Det är även, enligt mig, bättre att göra en välplanerad och utstuderad utbyggnad av laddstolpar än att göra om någon stolpe här och där.

Mitt förslag är att vi i dagsläget stoppar denna utbyggnad av laddstolpar.

Torbjörn Lantz

Svar på Motion 13 Angående laddstolpar Motionär: Torbjörn Lantz

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Styrelsen har till uppgift att lyssna på medlemmarnas behov och önskemål och beträffande laddplatser för elbilar är intresset stort och ökar. Föreningen har några laddplatser för laddhybridbilar men de är få till antalet och föreningen ser nu över möjligheterna att utöka antal laddplatser med start på den övre parkeringen, antal laddplatser kommer vara begränsat och enkelt att bygga ut vartefter behov uppstår. Debitering för laddning av elbilar alt. motorvärmaruttag skall debiteras kunden och inte föreningen eller annan medlem i föreningen.

Styrelsen yrkar på avslag till motionen, dvs vi förordar att en utbyggnad ska fortsätta i den takt behoven ökar

Motion 14 Om förvaltningen

Styrelsen bad om stämmans godkännande att ta över ansvaret för att hantera val av förvaltning. Det visade sig i efterhand att styrelsen inte alls var mogen att göra, de frångick de policys och arbetssätt som de brukligen har vid dessa större frågor.

Två ledamöter lämnade in allvarliga synpunkter på hur detta förarbete med att byta förvaltare hade gått till. För att ta ett exempel från minnesanteckningarna så hade knappt resultatet räknats innan man bytte ekonomisk förvaltare, utan att göra något förarbete eller ordentligt diskutera frågan då en del av huvudsyftet var att ha den ekonomiska och tekniska förvaltningen samlad hos en förvaltare.

Valet gick på Bredablick och eftersom man hade som syfte att det skulle vara en enhetlig förvaltare för både den ekonomiska och tekniska förvaltningen så var valet nu i praktiken redan gjord för den tekniska förvaltningen. Ändå menar styrelsen att de tagit in offerter från flera intressenter att ta över förvaltningen när det senare, under det kommande året, var dags att göra slag i saken av att de faktiskt fick ett positivt utfall på den frågeställning de skickade ut till oss angående ansvaret att ändra upplägg och val av förvaltare. Det finns alltså många frågetecken kring hur detta val har gått till och varför det hamnade på just Bredablick. Om vi nu tittar på några få exempel på vad det har gett oss som förening och enskild boende.

• Tiderna för servicekontorets öppettider har kraftigt minskat och man skriver dessutom i versaler att det inte alls är möjligt att få hjälp med en felanmälan om du gör ett besök.
• Kostnaden för förvaltningen påstås vara densamma, varken ökat eller minskat mot tidigare
lösning.
• Tiden för att hantera ett ärende gällandes påskrift av pantbelåningshandling är 15 arbetsdagar. Således tre veckor.
• Min egna erfarenhet från att ha skaffat en extra parkeringsplats så märker jag att de har oengagerad personal med låg servicekänsla. Detta är min högst egna bedömning och uppfattning.

Men efter att tre personer från Bredablick har granskat dokumentet så är det ändå felaktigheter i dokumentationen de skickar ut, deras egna mall. Fel gironummer, ett giro som inte existerar, för att nämna ett exempel.
• Tar längre tid att få fel åtgärdade.
• Kostnaden för hjälpen i hemmet har blivit avsevärt dyrare.
• Avgift på 400:- för att ändra/lägga till/ta bort namn på dörren och portarna (i skrivande stund osäkert om detta är korrekt av förvaltningen att ta denna avgift. Denna osäkerhet visar dock på att Bredablick antingen inte har koll alternativt att vi har fått flera olika små avgifter på oss för att Bredablick, som alla företag, vill tjäna pengar på oss).

Så vi som brf har alltså inte ökat kostnaden men heller inte sparat in på förvaltningen mot den tidigare förvaltningslösningen. Detta om de siffrorna som hittills presenterats stämmer vill säga. Vi har fått mycket färre timmar på servicekontoret och en allmänt lägre och sämre servicegrad, längre handläggningstider och diverse mindre "dolda" avgifter. Var finns då vinsten? Jag som boende kan ta en försämring i längre handläggningstider, ökade kostnader för de små och mer sällan använda serviceerbjudandena eller att fel åtgärdas i långsammare takt om vi som brf vinner ekonomiskt på det. Men vi har bara gett oss själva en försämring vad jag kan se. Inte konstigt att det då florerar rykten som att vinsten med bytet hamnat i fickorna hos vissa individer. Och om man bara lyssnar runt bland folk i Näsbydal eller med personer som jobbar inom fastighetsbranschen så hör du sällan, jag har aldrig hört något positivt ord om Bredablick som företag eller som förvaltningslösning. Varför har vi då valt detta bolag?

Mitt förslag är att nuvarande avtal sägs upp och att valet på förvaltare skall tas av stämman. Styrelsen ska ha som uppdrag att presentera mellan tre och fyra alternativ, offerter. Styrelsen skall presentera vilket av dessa förslag de ser som det vinnande förslaget och motivera detta. Därefter skall stämman rösta om vilket förslag, offert, som vi som brf vill anta.

På det här viset anser jag att vi kommer bort från individuella felsteg, vi ökar insynen och på detta vis tror jag också att vi ökar engagemanget bland oss boenden.

Torbjörn Lantz

Svar på Motion 14 Om förvaltningen
Motionär: Torbjörn Lantz

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Enligt lagen om ekonomiska föreningar ansvarar en bostadsrättsförenings styrelse för föreningens organisation och förvaltning. Styrelsen i en bostadsrättsförening har ett långtgående mandat att besluta om föreningens skötsel och föreningsstämman kan inte gå in och ta över förvaltningsbeslut från styrelsen, t ex beslut om uppsägning av avtal, upphandling och val av förvaltning. Styrelsen kan fritt bestämma om förvaltningen ska ske med hjälp av anställda, olika entreprenörer eller om en förvaltare ska anlitas.

Bredablick förvaltning har avtal som löper till och med 2023-12-31, och förnyas därefter på årsbasis. Innan dess kommer en noggrann utvärdering göras om de kommer få fortsatt förtroende eller om beslut kommer tas av styrelsen om ny upphandling av extern förvaltning.

Redan nu finns det indikationer på att förvaltningskostnaderna kommer bli lägre än föregående år då den egna förvaltningen avvecklades i samband med att Bredablick övertog förvaltningsansvaret. Utförlig redovisning om ekonomin, för alla medlemmar att ta del av, kommer finnas i årsredovisningen 2022 som delas ut inför stämman den 9 maj.

Det övergripande ansvaret för förvaltningen ligger, som sagt, enligt lagen om ekonomiska föreningar på styrelsen och det kommer vi inte göra avsteg från.

Styrelsen yrkar därför avslag på motionen

Motion 15 Rörande tätning mellan betongplattor

Det finns mellanrum mellan betongplattor som vårt hus är byggt av. Det kan man se om man tar bort det inbyggda garderoben i sovrummet bredvid badrummet. Det påverkar inomhustemperaturen i 4:an, i rummet som är bredvid badrummet, med utsikt mot parkeringen, och har två ytterväggar.

Det har gjorts temperaturmätningar i vår lägenhet med värmekamera, och där har man kunnat se att i de två hörn mot den extra ytterväggen är det som kallast.

Hantverkare som har renoverat vår lägenhet har tipsat att andra bostadsrättsföreningar brukar täta till sådana mellanrum mellan betongplattor även från husets utsida.

Skulle man kunna planera in en sådan åtgärd i nära framtiden?

Vänliga hälsningar
Maira Eriksson
Åkerbyvägen 84 lgh 2401

Svar på Motion 15
Rörande tätning mellan betongplattor
Motionär: Maira Eriksson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Vid nästkommande översyn av fastighetens yttre skal kommer vi att kontrollera att alla tätningar och fogar är som de ska och åtgärder kommer att utföras där behov finns. I dagsläget är fasaderna planerade att kontrolleras 2025 (detta kan dock komma att ändras i nästa revidering).

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 16 Tätning av fasad mot fågelbon

När man väl jobbar med husets utsida, skulle man kunna täppa till alla hål i husväggen mot fontänerna, där fåglar brukar bygga bo?

Det är mycket antisanitärt läge med fågelbajs på balkongerna på sommaren. När det regnar kraftigt, all "gödsel" sköljs ut från hålen och rinner ner längs balkongväggarna. Det skulle vi vilja slippa.

Vänliga hälsningar
Maira Eriksson
Åkerbyvägen 84 lgh 2401

Svar på Motion 16
Tätning av fasader mot fågelbon
Motionär: Maira Eriksson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Vid nästkommande översyn av fastighetens yttre skal kommer vi att kontrollera att alla tätningar och fogar är som de ska och åtgärdar brister i fasaden där behov finns. I dagsläget är fasaderna planerade till 2025, detta kan dock komma att ändras i nästa revidering.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 17 Om solceller på våra tak

Motion till årsstämman med BFR Storstugan 2023

När nu fjärrvärmecentralen är såld till Eon, köpet genererade visst överskott, är det då inte dags att ta till vara vad naturen har att erbjuda genom att sätta solceller på taket som vi alla erfar kommer elen inte att bli billigare.

Yrkande: Jag föreslår att bostadsrättsföreningen investerar i solceller för att på sikt sänka våra kostnader för elförbrukning.

Birgitta Pettersson

Birgitta Pettersson

Åkerbyvägen 82 lgh 1201

18335 Täby

Svar på Motion 17
Solceller på våra tak
Motionär: Birgitta Pettersson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Styrelsen har påbörjat studier kring solceller till Storstugan och har utsett en person för att granska detta och att lämna förslag i frågan till styrelsen.

Bifaller motionärens motion

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

Motion 18 Rörande amortering av våra lån

Motion till årsstämman med BRF Storstugan 2023

Vi ställer oss frågande till hyreshöjningen. Vi är nyinflyttade och kommer från en villa där vi bott i 50 år.

Vår målsättning var att de lån som behövdes ta, betalades av i löpande takt och vid försäjningen var summan 0kr.

När man läser om Bfr Storstugan får man den informationen att det är en trygg och likvid förening

Men ändå kommer en hyreshöjning på 10%.

Bfr Storstugen är ju över 50år och har man inte haft den ambitionen att betala av de lån som behövts

tas för de olika reparationer och dylikt under dessa år. Hyresavgifter har ju hela tiden inkommit .

Yrkande: Jag yrkar på att bostadsrättsföreningen framöver ökar amorteringstakten på tagna lån för att på sikt inte påverkas så mycket av förändringar av räntan.

Birgitta Pettersson

Birgitta Pettersson

Åkerbyvägen 82 lgh 1201

18335Täby

Svar på Motion 18
Rörande amorteringar av våra lån
Motionär: Birgitta Pettersson

Styrelsen tackar för engagemanget.

Styrelsens svar:
Storstugan har en relativt normal belåningsgrad, 2 722 kr/m², efter att föreningen löste ett lån på 20 000 000 kr i januari i år. Nedan en sammanställning av jämförbara föreningar i vår omgivning.

Enligt årsredovisningarna 2021

Förening	Belåning/m²	Månadsavgift/m²
Storstugan	3 075 kr	615 kr
Farmen	1 981 kr	565 kr
Volten	5 626 kr	565 kr
Annexet	4 625 kr	755 kr
City	2 657 kr	571 kr
Jupiter	6 309 kr	706 kr
Venus	2 721 kr	670 kr

Storstugans månadsavgift är efter höjningen vid årsskiftet 677 kr/m². Även föreningarna ovan har behövt höja sina månadsavgifter för 2023.

Under de närmaste åren kommer det troligen inte finnas utrymme för att amortera på befintliga lån. Målsättningen måste istället vara att så långt som möjligt, försöka begränsa behovet av ytterligare upplåning.

Skulle vi idag besluta att börja amortera av befintliga lån med 1% eller 2% per år skulle detta kräva en ytterligare höjning av månadsavgiften med 4% respektive 8%. Utöver detta kommer de höjningar som kommer att vara påkallade av inflationen och de höjda räntorna.

På sikt är det dock nödvändigt att föreningen amortera av på sina lån.

Styrelsen anser med detta att motionen är besvarad

EGNA ANTECKNINGAR

Affärs & Tidskriftstryck AB, Vallentuna 2023