

# **Protokoll fört vid föreningsstämma med medlemmarna i BRF Råsundavägen 69 i Solna den 20 april 2017**

## **§ 1 Stämmans öppnande**

Stämman som avhölls på Cafe Kärven öppnades av styrelseordförande Stefan Säll som hälsade alla välkomna. Klockan var då strax efter 18.30 och i samband med detta höll även de ordinarie styrelsemedlemmarna en kort presentation av sig själva för alla medlemmar.

## **§ 2 Val av ordförande vid stämman**

Stefan Säll valdes som ordförande för stämman.

## **§ 3 Anmälan av mötesordförandens val av protokollförare**

Stefan Säll utsåg Fredrik Prien att föra dagens protokoll.

## **§ 4 Godkännande av dagordningen**

Dagordningen, vilken tidigare delats ut till alla medlemmar, godkändes.

## **§ 5 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd**

Röstlängd upprättades genom avprickning mot aktuell medlemsförteckning (bilaga 1). Totalt deltog 17 röstberättigade, varav 1 med fullmakt, vilket motsvarar 65% av alla medlemmar.

## **§ 6 Val av två justerare tillika rösträknare**

Maud Brimark och Tobias Fransson valdes att, jämte stämmans ordförande, justera dagens protokoll samt fungera som rösträknare.

## **§ 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**

Stämman konstaterade att kallelsen skett på behörigt sätt i enlighet med föreningens stadgar.

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

Kassören Eric Westling presenterade föreningens årsredovisning för 2016 (bilaga 2) som skickats ut i förväg och som dessutom tryckts upp inför mötet så att medlemmarna hade tillgång till det på stämman. De frågor som ställdes besvarades av Eric.

## **§ 9 Föredragning av revisorernas berättelse**

Revisionsberättelsen, som i förväg delats ut till alla medlemmar, föredrogs av kassören Eric Westling och lades till handlingarna (bilaga 3).

## **§ 10 Fastställelse av resultat- och balansräkning**

Stämman fastställde den i årsredovisningen angivna resultat- och balansräkningen.

## **§ 11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust**

Stämman beslutade att i enlighet med förslaget i årsredovisningen att till den yttre fonden stadgeenligt avsätta 79 515 kronor samt att i ny räkning överföra -7 737 598 kronor.

## **§ 12 Föredragning av processen och avtalet kring försäljningen av vinden**

Styrelseledamot Fredrik Prien redogjorde muntligen för processen och de beslut som fattats av styrelsen under arbetet med att slutförhandla och signera ett komplett avtal med Sarab samt besvarade de frågor som fanns i ärendet (redogörelsen finns nedskrivna i bilaga 4).

## **§ 13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutade att i enlighet med revisorns förslag att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

## **§ 14 Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisor**

Eric Westling framförde ett förslag på att ersätta styrelsen med samma belopp som tidigare år, dvs 5000

kronor, att själva fördela inom styrelsen utifrån arbetsinsats och deltagande i möten. För arbete utanför normalt styrelsearbete såsom i projekt, bankmöten eller dylikt utgår ett tilläggsarvode på 200 SEK/timme och deltagande ledamot, allt exklusive sociala avgifter och skatt. Stämman beslutade att till fullo accepterat framfört förslag. Därutöver beslutade stämman att arvodera revisorerna på sedvanligt sätt mot faktura för nerlagt arbete.

#### **§ 15 Presentation och frågor kring vindsbygget (med representant från Sarab)**

Henrik Calvalle, Sarabs projektledare, presenterade status och planer samt besvarade frågor från medlemmarna. Han beskrev att byggställningarna är planerade att tas ner den 1 juli, dock finns nu en risk att det kan fördröjas något eftersom det samma dag (den 20 april) uppkommit en fråga om krav på bygglov för byte av fönster trots att det i tidigare diskussioner inte skulle vara nödvändigt. Måndag den 24 april kommer bygget dra igång på riktigt och vi kan därför förvänta oss att det nu kommer bli störande ljud på dagtid. Efter fråga om det inte behövs någon förbesiktning av lägenheterna på plan 3 innan arbetet drar igång, lovade Henrik snarast göra en syning av framförallt tak i berörda lägenheter samt dokumentera status med foton. Styrelsen lovade att omgående förse honom med en kontaktlista på berörda medlemmar för att kunna göra detta. Därutöver kommer Henrik boka individuella möten med samtliga lägenhetsinnehavare för att förbereda och diskutera olika alternativ för installation av köksfläkt i respektive lägenhet. Avslutningsvis argumenterade han med kraft för att föreningen skulle byta till säkerhetsdörrar samt byta fönster istället för att renovera befintliga.

#### **§ 16 Fråga om hemsida och e-mail**

Föreningens sekreterare frågade närvarande medlemmarna om någon hade emot att styrelsen fortsättningsvis övergår att informera via e-mail och den hemsida som idag inte används. Ingen av de närvarande hade något emot detta. Fredrik underströk dock att det är styrelsens ansvar informera och kommunicera med medlemmarna på ett relevant sätt men tackade för input.

#### **§ 17 Fråga om gruppavtal för fiberanslutning**

Eric Westling presenterade det underlag (bilaga 6) som i förväg delats ut till alla medlemmar och som i korthet beskriver att vi i samband med byggnationen av lägenheter på råvinden kommer dra in fiber till fastigheten och lägenheterna. I och med denna installation kan föreningen välja att abonnemang för TV och bredband tecknas individuellt (direkt av medlemmen) eller att ett gruppabonnemang tecknas för föreningens samtliga medlemmar. Fördelen med ett gruppabonnemang är att priset för tjänsten blir lägre, nackdelen är att alla medlemmar binds till att vara med. Genomgången följdes av många frågor och det var mycket tydligt att åsikterna gick isär mellan föreningens medlemmar. Efter en längre diskussion kom stämman till omröstning i frågan, vilket resulterade i att stämman med tydlig majoritet röstade för att ansluta föreningen till ett gruppavtal.

#### **§ 18 Fråga angående underhåll av dörrar**

Stefan Säll presenterade det underlag (bilaga 7) som i förväg delats ut till alla medlemmar och som i korthet beskriver att styrelsen rekommenderar stämman att investera i nya säkerhetsdörrar i samband med övriga renoveringar i fastigheten. Det klargjordes att säkerhetsdörrarna kommer att tillverkas med samma design som befintliga dörrar och handmålas för att bästa möjliga resultat. Efter omröstning i frågan beslutade stämman med tydlig majoritet att investera i säkerhetsdörrar.

#### **§ 19 Inkomna motioner**

Ordföranden meddelade att inga motioner inkommit.

#### **§ 20 Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Rolf Ekvall, som representant för valberedningen, föreslog stämman att rösta för omval av Stefan Säll på ytterligare 2 år, omval av Eric Westling på ytterligare 2 år, informerade att Fredrik Prien och Viktor Lund båda valdes in som styrelseledamöter (för 2 år) förra året och sitter kvar i styrelsen samt föreslog att Linnea Almlöf väljs in som ordinarie ledamot för 2 år. Därutöver föreslog han till stämman att Paul Tolj och Elin Sarapik inträder som nya suppleanter. Stämman beslutade att utse styrelse i enlighet med valberedningens förslag ovan.

#### **§ 21 Val av revisorer och revisorsuppleant**

Eric Westling och Stefan Säll föreslog att Anna Sundholm från revisionsfirman Deloitte skulle fortsätta vara föreningens revisor. Stämman beslutade att som föreningens revisor välja Anna Sundholm med rätt för



firman Deloitte att utnämna dennes ersättare.

**§ 22 Val av valberedning**

Stämman beslutade att som valberedning till nästa ordinarie stämma 2018 utse Lars Osmark och Tomas Nilsson. *Not: Tomas Nilsson har i efterhand avböjt att sitta i valberedningen för föreningen och vi har nu därför en valberedning som består av en person, Lars Osmark (Fredrik Prien den 21 april 2017).*

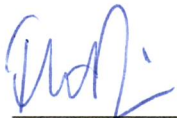
**§ 23 Övriga frågor**

Inga övriga frågor kom upp på stämman.

**§ 24 Stämmans avslutande**

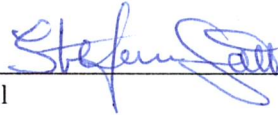
Stämmans ordförande tackade för allas deltagande och förklarade stämman avslutad.

**Vid protokollet:**



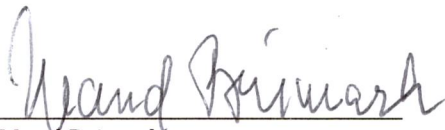
Fredrik Prien

**Stämmans ordförande:**



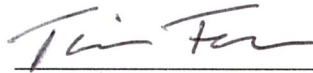
Stefan Säll

**Justeras:**



Maud Brimark

**Justeras:**



Tobias Fransson

## Processen och avtalet kring försäljning av vinden

*Fredrik Prien, Solna den 20 april 2017*

*Vindsprojektet är stort och berör både mycket pengar och många beslut. För att alla ska kunna ställa frågor och själva kunna bedöma styrelsens arbete med detta har vi sammanställt projektets arbete i kronologisk ordning.*

### **Den 14 DEC 2015: Extrastämma för beslut om försäljning av vinden**

I stämmoprotokollet beskrivs bakgrunden till beslutet att sälja vinden: Vi ska få en förbättrad ekonomi och samtidigt kunna ta tag i ett antal olika renoveringsbehov.

Det finns dokumenterat en hel del mycket tydliga beslut och annat som styrelsen varit tvungna fatta beslut om i slutförhandlingen med Sarab.

### **SEP 2016**

I september har Sarab äntligen fått bygglov beviljat och vi har då ett första förhandlings-möte där vi börjar diskutera villkoren mer i detalj, planer kring renoveringar, vi kommer överens om en tidplan och hur själva processen för slutförhandlingen ska se ut – där Sarab ska ta fram alla avtal som vi sedan ska granska.

Tidplanen är då att vi ska signera avtalet redan i oktober.

Vi skickar ut ett Nyhetsbrev till alla där vi informerar inte bara om tidplanen, utan också om att vi tagit upp diskussioner om fönster, dörrar och ventilation som tillägg till köpeavtalet.

### **OKT 2016**

Oktober kommer och vi får aldrig något avtalsförslag från Sarab trots att vi ligger på.

Men vi får ett förslag på källarförråd och då visar det sig att utrymmena vi avsatt i källaren inte räcker till. De nya lägenheterna på vinden kommer också rimligen komma behöva varsitt källarförråd. De planerade förråden blir därför rätt små och inte alls i enlighet med ett tydligt beslut på stämman att vi ska ha "fullgoda källarförråd". Vi blev därför tvungna att börja hitta fler kvadratmeter och har därför tvingats säga upp några hyresavtal och dessutom dessvärre behövt offra vårt fantastiska torkrum. Helt plötsligt fick vi också börja fundera på hur vi kan få plats med torkskåp i tvättstugan istället.

Vi hann tyvärr inte få in ombyggnad och inköp till tvättstugan i avtalet och när vi nu i efterhand frågat om pris på det inträffar det klassiska nämligen att priset för i efterhand tillkommande delar kostar skjortan. Sarab har givit oss en offert på tvättstugan, men vi undersöker nu istället alternativa leverantörer. Vi har fortfarande en del beslut att fatta kring tvättstugan och vi tror att vi borde spendera uppemot 200 tusen kronor för att få till det riktigt bra.

## **NOV 2016**

Nu får vi äntligen ett första avtalsförslaget från Sarab, men det visar sig dessvärre vara ogenomtänkt och ostrukturerat. Efter några vändor fram och tillbaka med dem bestämmer vi oss istället för att låta en jurist ta fram ett strukturerat och komplett avtalsförslag som vi kan utgå ifrån i våra mer förhandlingar. Med hjälp av bostadsjurister som tidigare varit föreningen behjälpliga har vi sedan fattat obegripligt många både små och stora beslut.

Under julhelgen får vi dessvärre stora problem med lukt i fastigheten, framförallt i port C, och vi måste göra en luktutredning där man tittar på både avlopp och ventilation.

I januari månad får vi in köpeskillingen på flera miljoner från försäljningen av en lägenhet, men eftersom vi nu inte ens känner oss säkra på att vi någonsin kommer komma i mål med Sarab och att vi inte ännu vet hur stora problem vi har med avlopp och ventilation fattar vi beslut i styrelsen att placera pengarna på ett sparkonto tills vi vet vartåt det barkar.

Förhandlingarna med Sarab fortsätter i snigeltempo under hela december, hela januari och en bit in i februari. Då blir det helt plötsligt jättebråttom. Sarab har planerat för att deras gubbar ska börja hos oss i mitten av mars månad så nu får de eld i baken och vi börjar så smått komma framåt i förhandlingarna.

## **FEB 2016**

I februari har vi kommit så pass långt att vi kan skicka ut ett nytt Nyhetsbrev till alla med en uppdaterad tidplan och information om att vi nu har konkreta förhandlingar om investeringar i ventilation, investeringar nya fönster, investeringar i nya säkerhetsdörrar, fasaden förstås och dessutom att vi blivit tvungna skapa nya ytor i källaren. Tidplanen vi behöver ta hänsyn till är då att Sarab ska börja i källaren den 13 mars.

## **MARS 2016**

I mars hamnar vi naturligtvis under tidspress men till slut har vi ändå ett komplett avtal på plats lördagen den 11 mars. Juristerna har varit med under hela processen och dessutom kontrollerat den slutliga versionen innan vi signerade avtalet. Den 16 mars delar vi ut ett Nyhetsbrev med alla de detaljer vi tror kan vara av allmänt intresse.

## **BESLUT?**

Förutom massor av detaljer som vi inte hinner gå igenom här och nu så har fattat beslut om:

*Renovering av Fasad och trappuppgångar är nu preciserade i detalj och priset är samma som Sarab angav i det ursprungliga anbudet. 1,5 MSEK.*

*Beslutet att köpa nya fönster fattades efter att ny information framkommit i diskussioner med leverantörerna. Vår intention var ju att renovera befintliga fönster men det visade sig att de helt enkelt inte kunde lämna bra garantier på renovering av snart 90 år gamla fönster. Dessutom menade man att vi i vilket fall som helst förr eller senare kommer behöva byta ut fönstren. Eftersom vi dessutom får klara fördelar med bättre ljudisolering, mindre drag och förminskad energiåtgång ansåg vi i styrelsen att det var ett långsiktigt korrekt beslut köpa nya fönster som istället för att renovera befintliga. Och om man nu dessutom förr eller senare måste byta ut*



fönstren kommer arbetet bli enklare, och därmed bättre, om vi gör det nu när det ändå finns en byggställning på plats. Vi får naturligtvis inte ändra utseendet på våra fönster utan bygglov, så därför måste de så långt det går se likadana ut. Den totala kostnaden för nya fönster uppgår till 1,3 MSEK jämfört med 400 KSEK för reparation av befintliga fönster.

Och för en liten stund sedan fick jag reda på att någon har anmält saken till kommunen, vilket innebär att de naturligtvis begärt in information. Jag har just nu ingen uppfattning om vad det innebär utan vi får väl återkomma så fort vi vet mer.

Beslutet om att investera i ny ventilation fattades efter att luktutredning kommit fram till att vi har en mindre väl fungerande ventilation i fastigheten kombinerat med läckande avlopp i bottenplattan i port C. Dessutom måste de nya lägenheterna på vinden förses med mekanisk frånluftsventilation och till en rimlig kostnad gavs vi möjlighet att koppla på resten av fastigheten i samma ventilationssystem. Det innebär också att vi kan ansluta "riktiga" köksfläktar i alla lägenheter, att odör och fukt från badrum ventileras ut snabbare än idag och att vi minskar riskerna för fuktskador. Vinsterna är många och det är klart ekonomiskt fördelaktigt göra investeringen i samband med vindsbygget. Vi tycker därför att det är ett vettigt beslut göra den här investeringen som uppgår till 650 KSEK. Men det kan nog fortfarande finnas möjlighet stoppa den beställningen.

Fiber och säkerhetsdörrar ska vi rösta om snart så de hoppar jag över just nu.

Tvättstugan, behovet att göra relining av läckande avlopp i port C och rått-säkra avloppen där och massor av detaljer kring färgval, entredörrar, skalskydd, postboxar, anslagstavlor och belysning har vi kvar att fatta beslut om under det kommande året.

Summa summarum har vi efter försäljningen av en lägenhet i januari månad redan nu en överlikvid på 3,5 MSEK. Vi kommer dessutom få in 4,75 MSEK i ett fast försäljningsbelopp efter det att lägenheterna är sålda plus 50% av alla intäkter över 70.000 SEK/kvm. Vi räknar totalt med att vi kommer få in någonstans mellan 8,5 och 11 MSEK för vinden. Om vi räknar med 8,5 MSEK och plussar ihop med 3,5 MSEK som vi redan har så borde vi kunna renovera och amortera för uppemot 12 MSEK.

På utgiftsidan har vi pratat om investeringar för någonstans mellan 3 och 5 MSEK. Det betyder att vi borde kunna amortera någonstans mellan 7 och 9 MSEK på våra lån som idag uppgår till lite över 15 MSEK.

Säg att vi amorterar för 7 MSEK, då kommer vi ha kvar lån på lite mer än 8 MSEK.

## **APRIL 2017**

4 april skickar vi ut kallelse till stämma

6 april föreslår Marielle Rommel röstning om säkerhetsdörrar varpå vi omedelbart stoppar beställningen, inkluderar röstning om det i dagordningen och skickar ut ny uppdaterad kallelse. Och nu ska vi snart rösta om den saken. Det blir bra.

Under april har vi dessutom haft en del email-korrespondens kring renoveringarna som kanske inte alla har läst så här kommer en liten sammanfattning.

Det kom synpunkter på att styrelsen fattat för kostsamma beslut och att vi istället borde ha använt

pengarna till att amortera våra lån. Vi gav vår syn på det hela och svarade på alla frågor så gott vi kunde. Men hänvisade också till att vi skulle berätta mer på stämman om detta och att det kommer finnas utrymme diskutera det här och nu.

Vi fick också en fråga om styrelsen verkligen har befogenhet fatta alla beslut om renoveringar eller om det formellt sett borde ha krävts nya stämmobeslut.

I våra stadgar står det tydligt att styrelsen måste inhämta stämmobeslut för väsentliga ombyggnationer eller beslut som berör medlemmarnas ansvar. Både entredörrar och fönster är ju delvis föreningens och delvis medlemmens ansvar.

Vi har i styrelsen diskuterat den här frågan innan vi fattade besluten och vår tolkning är att vi fått i uppdrag av stämman att slutföra förhandlingarna med Sarab baserat på ett stämmobeslut om försäljning av vinden och planer på att samtidigt renovera fasad, trappuppgångar, ventilation, fönster och dörrar. Styrelsens tolkning är att vi fått befogenhet att slutförhandla ett avtal och fatta de väsentliga beslut som är bäst för föreningen.

Vi har ju dessutom kontinuerligt berättat för alla om planerna och eftersom ingen har protesterat eller ställt några frågor har vi tolkat det som att alla tyckte att det var bra investeringar.

Vi i styrelsen är naturligtvis angelägna om att vi fattar beslut på rätt sätt och eftersom det kan tolkas som att vissa beslut formellt borde ha fattats på en stämma har vi för avsikt att vid ett lämpligt tillfälle framöver bjuda in till en extra stämma där vi kan få ett stämmobeslut på detta.

Frågor? Synpunkter?



## Fråga ang. gruppavtal för fiberanslutning

### Bakgrund

I samband med byggnationen av lägenheter på råvinden kommer föreningen att dra in fiber till fastigheten och lägenheterna. Fördelen med fiber är att det är mer framtidssäkert än dagens lösning med kopparkabel, samt att utbudet av leverantörer är större. Vinsten med att göra det nu är att dragning av kablage kan göras och döljas i samband med renoveringen av trapphuset under hösten 2017. Uttaget kan väljas att placeras innanför ytterdörren eller mot en kostnad i t.ex. vardagsrummet.

### Underlag

I och med denna installation kan föreningen välja att abonnemang för TV och bredband tecknas individuellt (direkt av medlemmen) eller att ett gruppabonnemang tecknas för föreningens alla bostadsrätter. Fördelen med ett gruppabonnemang att priset för tjänsten blir lägre, nackdelen är att alla bostadsrätter binds till ett avtal. Kostnaden debiteras på avin för avgiften månadsvis. Både TV-utbudet och hastigheten på bredbandet kan enskilt uppgraderas av medlemmens hos leverantören mot en kostnad. Det finns även diverse Play-tjänster och liknande som kan väljas till.

Då de flesta av oss har befintliga abonnemang hos Comhem med bindningstid får man vid tecknandet av ett gruppavtal välja vilket datum det ska aktiveras.

Om föreningen inte beslutar om ett gruppavtal, utan medlemmarna tecknar individuella avtal, är det upp till respektive medlem om, och när, de vill beställa ett TV- eller bredbandsabonnemang som utnyttjar fiberanslutningen. Föreningen betalar dock för anslutningen via Comhems kopparkabel, så föreningen bör vid någon tidpunkt avsluta grundabonnemanget hos Comhem.

Exempel på avtal från Bredbandsbolaget	Exempel på avtal från Telia
Bredband: 250/100 Mbit TV: T1 BAS (17 kanaler, HD-box)	Bredband: 100/100 Mbit TV: Kanalpaket Lagom (25 kanaler, HD-box)
<i>Pris med gruppavtal: 254 kr/mån</i> <i>Pris med individuellt avtal: 588 kr/mån</i>	<i>Pris med gruppavtal: 299 kr/mån</i> <i>Pris med individuellt avtal: 658 kr/mån</i>

För mer information, läs på Bredbandsbolagets och Telias hemsida. Observera att slutgiltig leverantör, tjänst och kostnad kan avvika.

### Beslut

Styrelsen lämnar i uppdrag till stämman att besluta om:

Att ge i uppdrag till styrelsen att teckna ett lämpligt gruppavtal för föreningen. Avgiften för gruppanslutningen kommer att fördelas på föreningens bostadsrätter via avgiftsavin.



## Fråga ang. byte av ytterdörrar

### Bakgrund

Lägenheterna har idag ytterdörrar som är väldigt gamla. Många av dem är slitna och de är inte säkra eller skyddar mot:

- Inbrott
- Brand
- Rök- och brandgas
- Oljud (spring i trapphuset, entrédörren som slår igenom m.m.)
- Doft
- Kalluft

Många av dörrarna inklusive dörrposter är också skeva.

### Underlag

I samband med byggnationen av lägenheter på vinden kommer flera renoveringar göras i huset. Bland annat kommer fasaden renoveras, fönstren bytas ut och trapphusen renoveras. Man har även planerat att byta ut dem befintliga ytterdörrarna mot nya.

De nya dörrarna kommer att göras som kopior av dem gamla dörrarna och i stort se identiska ut. Det kommer t.ex. vara speglar på insidan/utsidan och ett glasparti på utsidan som idag. På grund av brandskäl kommer man dock inte se in. Vi undersöker också möjligheten att få dörrarna handmålade på plats för en klassisk känsla.

### Inspirationsbilder från leverantören



I samband med detta arbete planerar man även för att byta ut entrédörrarna till nya trädörrar med nytt kodlås, nya postboxar samt nya branddörrar till källarplanet. Detta är självklart stora investeringar som görs för att framtidssäkra fastigheten. Styrelsen bedömer att med försäljningen av lägenheterna på vinden samt den tidigare försäljningen av hyresrätten under 2016 har föreningen ekonomiska medel för att genomföra detta.

## **Beslut**

### **Styrelsen lämnar som rekommendation till stämman:**

Att fatta beslut om att ge i uppdrag till styrelsen att fortsätta det planerade utbytet av ytterdörrar.