



Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma för Brf Allébyn

Datum: 2025-06-10

Tid: 19.00

Plats: Företagscenter, Betongfabriken

Närvarande/röstlängd

LGH	Adress	Namn
31A	631B	Gatis Jaske
31B	631A	Shanti Lindström
32A	632A	Catharina Fjellner / Johan Enoksson
32B	632B	Charlotte Lundberg
33A	633B	Carl-August Gustén
33B	633A	Martin Karlsson / Angelica Karlsson
34A	634A	Diana Ståhl
34B	634B	Joakim Hjelmér / Anna Hjelmér
35A	635B	Anne-Marit Karhu / Juho Karhu
35B	635A	Christina Warg / Mikael Warg
36A	636B	Margareta Ericson
36B	636A	Lennart Heneskär / Pia Ellingsson Heneskär
37A	637B	Hanna Olsson / Oscar Björk
37B	637A	Mathias Karlsson / Erika Johansson / (Anna Roo)

§1. Mötets öppnande

Lennart Heneskär **öppnade** mötet och hälsade alla välkomna.

§2. Val av ordförande för mötet

Beslutades att välja Lennart Heneskär till ordförande för mötet.

§3. Val av sekreterare för mötet

Beslutades att välja Anna Hjelmér till sekreterare för mötet.

§4. Fastställande av röstlängd

Beslutades att varje hushåll/lägenhet har varsin röst, se närvarolista.

§5. Val av två justerare tillika rösträknare

Beslutades att välja Juho Karhu & Charlotte Lundberg till justerare tillika rösträknare.

§6. Frågan om stämmans behöriga utlysning

Beslutades att stämman är behörigt utlyst.

§7. Fastställande av dagordning

Beslutades att dagordningen fastställs.

§8. Information från styrelsen

Räntor har varit ett stort fokus där styrelsen har pratat med flera banker för att få till en så bra ekonomi som möjligt. Det har varit svårt då många banker inte accepterar oss som kund då vi är en liten förening med ansträngd ekonomi, till slut fick vi till en bra bunden ränta tom oktober 2026 hos vår nuvarande bank Swedbank på 2,87% (5.250.000kr), 2,87% (2.165.000kr), 2,97% (5.018.255kr). Vi amorterar idag 5.000kr.

Den avgift på 5.500kr är på gränsen att de täcker våra löpande utgifter, det finns en indikation på att samfälligheten eventuellt kommer höja avgiften och gör de det kommer budgeten att spricka.

Ett önskemål från styrelsen är att alla betalar in avgiften 25-27e varje månad, då bankens dragning för räntor görs den 27-28e varje månad och vi behöver täckning på kontot. Mathias Karlsson har betalat in 6 månaders avgifter i förväg för att vi inte ska hamna i läget att vi inte kan betala banken.

På vår styrelses initiativ kommer ett möte tillsammans med styrelsemedlemmar från övriga bostadsrätter att hållas 19.00 den 11 juni på Dammstugan. Syftet är att prata ihop oss och kanske köpa in tjänster från samma företag vad gäller tex rörmokare mm. Ett sätt att få till avtal med bra priser som kan gynna oss alla.

§9. Genomgång av årsredovisning och revisionsberättelse

Carl-August Gustén går igenom revisionsberättelsen, och tillsammans med Mathias Karlsson går vi igenom årsredovisningen.

En fråga om posten på reparationsfonden, den upplevs som att de pengarna finns, styrelsen hade själv frågat den ekonomiska firma vi använder för att göra årsredovisningen, och det visar sig vara en post för att de anser att vi borde budgetera in det. Pengarna finns inte i dagsläget.

Det minusresultat som vi har på -272.927kr är pga avskrivningar på våra fastigheter (våra hus är uppdelade i tre fastigheter, 1:43/1:44/1:45, med två/tre/två hus på varje fastighet).

Årets resultat utan avskrivningar är 2.927kr plus. **Beslutades** att dessa pengar behålls i föreningens kassa.

§10. Fastställande av balans- och resultaträkning samt disponering av vinst/förlust

Beslutades att vi fastställer årsredovisningen.

§11. Beslut om styrelsens ansvarsfrihet

Beslutades att styrelsen får ansvarsfrihet för föregående år.

§12. Föreningens förråd

Föreningen har ett förråd där det finns lite spont och takpannor kvar från tidigare renoveringar, samt att medlemmar har kunnat nyttja det för tex vinterförvaring av gräsklippare. Förrådet är nästan tomt i övrigt och kostar 450kr/mån, med den ansträngda ekonomin vi har föreslår styrelsen att vi säger upp förrådet och delar spont/takpannor mellan medlemmarna i respektive hus. Omröstning med 9/12 medlemmar som röstade för uppsägning av förråd.

Beslutades att styrelsen säger upp förrådet (oklar uppsägningstid).

§13. Underhåll av samtliga fastigheter

Service av bergvärmepumparna fortlöper varje år, vi använder auktoriserade företaget EVEPE. Då pumparna har kommit upp i 10år är det bra om denna service fortsätter, både för livslängd och för eventuella försäkringsärenden.

Vindskivor har bytts på en del hus, vi skulle behöva byta på flera framöver.

Betongtrapporna är i varierande skick, men skulle behöva repareras hos de flesta. Just nu har vi inte pengar till det. Frågan är också om vi kan byta till annan konstruktion då tidigare reparationer av betong inte håller längre perioder. Detaljplanen för Venngarns slottsområde kan dock ställa till det vad gäller förändring av trapporna, om vi skulle vilja byta till trä eller järn.

§14. Beslut om årsavgiften

Då genomgången av ekonomin visar att vi ligger på gränsen på vår budget, att det inte finns något sparande för reparationer, föreslår styrelsen en höjning av avgiften. Vi diskuterade att de flesta vill få in ett sparande, men det finns också rädsla att om vi höjer avgiften för mycket så sjunker försäljningsvärdet på våra bostäder. Vi röstade om 1000kr respektive 500kr höjning. Omröstning med 10/12 medlemmar som röstade för en höjning på 500kr.

Beslutades att avgiften höjs till 6.000kr gällande från septemberhyran, som skickas ut i augusti.

§15. Beslut om arvodering till styrelseledamöter och revisorer

Beslutades att styrelsen avstår arvodering.

§16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter

Beslutades om tre styrelseledamöter och två suppleanter.

§17. Val av ordförande

Beslutades att välja Lennart Heneskär till ordförande.

§18. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Beslutades att välja Martin Karlsson (kassör) och Anna Hjelmér (sekreterare), till styrelseledamöter. **Beslutades** att välja Diana Ståhl och Margareta Ericson till suppleanter.

§19. Val av revisorer och ev. Revisorssuppleant

Beslutades att vi väljer ideell revisor. **Beslutades** att välja Carl-August Gustén till revisor.

§20. Val av valberedning

Beslutas att välja Hanna Olsson till valberedningen.

§21. Motioner från medlemmar

- Extra sopkärl:

Det finns möjlighet att för ungefär ett par hundralappar per år beställa fler sopkärl från SIVAB. De som har behov kan maila styrelsen.

- Företagsmejl:

Vi har idag problem att komma åt mailen för alla i styrelsen, då det är en privat mail och med dagens all IT säkerhet och tvingande tvåpartsauktoriseringar har det strulat. Just nu verkar det som att Anna Hjelmérs telefon har lyckats lägga in sig som auktoriserade men vi bör se över om vi inte ska gå över till en billigare företagslösning på mailen. Frågan tas vidare till styrelsemöten.

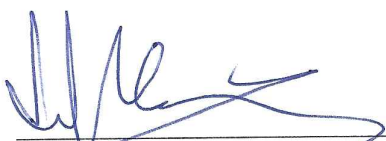
- Källarrenovering 635B:

Motionen som inkom (se bifogad som bilaga) förklarar en del bakgrund. Vi diskuterade att det fanns ett gap från dess att den först föreslagna renoveringen visade sig inte fungera, till dess att 635B valde att starta den andra föreslagna renoveringen. Då den nya renoveringen innefattade även flera tillägg utöver ren renovering av källargolv behöver vi försöka fastställa vad kostnaden hade varit för endast renovering. Det är lite oklart var vi som förening vill lägga nivån, men att det historiskt varit att föreningen har stått för liknande kostnader. Även kostnad för rörmokare har historiskt tagits, men nu senast fick 637B stå för det själva. Det faller tillbaka på att pengar inte finns just nu i föreningen.

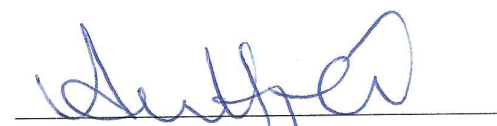
Beslutades att tillsätta en arbetsgrupp och ha ett första möte där vi ska utvärdera på vilken nivå vi ska lägga oss, samt om vi kan hitta andra kreativa lösningar för hur föreningen kan stå för dylika kostnader. Då det var svårt att enas om detta under årsmötet.

§22. Mötets avslutande

Lennart Heneskär avslutar mötet.



Lennart Heneskär, mötesordförande



Anna Hjelmér, mötessekreterare



Juho Karhu, mötesjusterare



Charlotte Lundberg, mötesjusterare

Motion till årsstämman 2025 – Angående ansvar vid källaröversvämning och behov av tydlig tolkning av stadgarna

Bakgrund:

Vi, boende i 635B, drabbades i början av 2022 av en översvämning i källaren. Efter flera års dialog med styrelsen höll styrelsen fast i att endast injektera hålen i betonggolvet där vatten trängt in. Vi uttryckte tidigt vår tveksamhet kring denna lösning. Styrelsen valde ändå denna åtgärd eftersom den var enklast och billigast. Tyvärr visade sig denna metod vara otillräcklig – precis som vi befارade – och problematiken kvarstod. Vid det här laget hade vi tömt hela källaren och levde utan både källare och vardagsrum, då det senare var fyllt med sakerna från källaren.

Vi informerades om att styrelsen betraktade ärendet som avslutat och att vi inte kunde räkna med mer än 15 000 kronor i ersättning – trots att detta endast täckte en liten del av våra faktiska kostnader. Vi tackade vid det tillfället nej till att använda beloppet på vår del av källaren, eftersom vi ansåg att det inte på långa vägar var tillräckligt och dessutom uppfattade vi att det inte fanns en enighet inom styrelsen kring detta beslut. Läget var samtidigt akut och processen hade redan dragit ut på tiden i flera år. Vi blev därför tvungna att bekosta utgrävning och renovering av källargolvet själva för att få problemen åtgärdade inom rimlig tid, trots att skadan är relaterad till grundkonstruktionen och att hålen går direkt ner i marken. Det rörde sig alltså inte om ett enbart ytligt problem. Därför anser vi det borde ligga under föreningens ansvar. Enligt stadgarna §13 anges att bostadsrättshavaren ansvarar för underhåll "till det inre" för "rummens väggar, golv och tak", vilket enligt praxis avser ytskikt såsom golvbeläggning, väggbeklädnad och måleri. Grundkonstruktion såsom gjutet betonggolv bör då ligga på föreningens ansvar. Vidare står det att "Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll", vilket vi inte anser har skett i detta fall.

I detta sammanhang kvarstår också frågan om hur det gemensamma förrådsutrymmet i källaren ska hanteras. Detta utrymme, som är föreningens ansvar, har inte åtgärdats alls trots upprepade förfrågningar från vår sida och riskerar att släppa in vatten till vår nu renoverade del. Vi saknar vägledning i hur detta ska hanteras och vilket ansvar föreningen och styrelsen ämnar ta i detta hänseende så att vatten inte tränger in i våra delar av källaren.

Varför detta är viktigt:

Detta är en fråga om rättvisa, ansvar och förtroende. Om enskilda medlemmar förväntas bekosta ingrepp i grundkonstruktionen i strid med stadgarna, vad är då föreningens ansvar? Vad gäller för andra medlemmar vid framtida skador eller översvämningar? Vi har inte fått någon ersättning för våra kostnader, kommer alla andra också få stå själva för alla kostnader när skador uppstår i grundläggande konstruktion även i framtiden? Ansvaret är inte tydligt så som detta har behandlats. Det skapar otydlighet och risk för olika behandling av föreningens medlemmar.

Yrkanden:

Med anledning av ovanstående föreslår vi att föreningsstämman beslutar:

1. Att föreningen låter genomföra en juridisk genomgång eller tolkning av ansvarsfördelningen i stadgarna, särskilt avseende formuleringen "rummens väggar,

Bilaga till protokoll för ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 BRF Allénbyn

golv och tak" till "det inre", i det fall enighet om tolkningen inte kan uppnås under stämman.

2. Att det i denna tolkning fastställs om åtgärderna utförda i 635B faller inom föreningens underhållsansvar.
3. Att, om ansvar bedöms ligga på föreningen i de utförda åtgärderna, beslutar om skälig retroaktiv kompensation.
4. Att föreningen snarast åtgärdar det gemensamma förrådsutrymmet i källaren för att eliminera fortsatt risk och inför praxis för hur alla gemensamma förråd ska tas om hand vid översvämning eller liknande skada.
5. Att stadgarna uppdateras så att ansvarsfördelningen inte kan misstolkas i framtiden.

Avslutning:

Vi har inget emot att ta vårt ansvar som bostadsrättshavare. Men vi menar att det ansvar vi fått bära i detta fall gått långt utöver vad stadgarna kräver och vad som är rimligt i en förening med gemensamt ägande och ansvar. Vi anser inte bara detta viktigt för oss som boende i 635B, utan också för alla medlemmar i föreningen. En tydlig ansvarsfördelning skapar förutsägbarhet, trygghet och ett fungerande föreningsliv där alla behandlas lika inför stadgar och beslut.

Vi hoppas stämman tar denna motion på allvar och agerar för att skapa tydlighet, rättvisa och trygghet för alla medlemmar i föreningen.

Vänligen,

Juho & Anne-Marit i 635B