

BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

Protokoll fört vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2024-05-14

Plats: Jure AB, Östermalmsgatan 84, ½ trappa vänster

Närvarande personer och medlemmar:

Medlemmar:



*Ej röstande då bostadsrätten företrädde av två personer.

Övriga:

Inga övriga närvarade

Medlemmar företrädde av ombud och fullmakt:

Ingen fullmakt presenterades.

§ 1 Stämman öppnas

Styrelseordförande Jadranka Sars öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§2 Fråga om godkännande av dagordningen

Den i kallelsen angivna dagordningen godkändes.

§3 Val av stämмоordförande

Anders Karlsson valdes som stämмоordförande.

§4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Sittande sekreterare Daniel Olsson valdes till protokollförare.

§5 Val av två justeringspersoner, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera protokollet

Karl Glansborg och Louise Hallén valdes till rösträknare tillika justerare.

§6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Frågan om stadgeenlig utlysning av stämman besvarades med ja.

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'O' and a signature with 'LH' below it.

BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

§7 Fastställande av röstlängd

Röstlängden upprättades.

20 personer närvarade, varav alla medlemmar.
17st lägenheter var företrädna.

Röstlängden fastställdes enligt närvarolistan.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Anders Karlsson föredrog styrelsens årsredovisning.

§9 Föredragning av revisorns berättelse

Anders Karlsson föredrog revisorns berättelse.

§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkningen fastställdes.

§11 Beslut om resultatdisposition

Resultatdispositionen fastställdes.

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

§13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Arvodet till styrelseledamöter och revisorer fastställdes enligt styrelsens förslag. (Bilaga 1)

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen föreslår fortsättningsvis 5 ordinarie ledamöter. Stämman beslutade enligt valberedningens förslag välja följande styrelseledamöter och suppleanter:

Ordinarie styrelseledamöter:

Urban Hjelm (omval)
Jadranka Sars (omval)
Anna Herin (omval)
Cecilia Malmsten (nyval)
Jonas Sundholm (nyval)

Suppleanter:

Felicia Gustafsson (omval)

§15 Val av revisorer och revisorssuppleant

Stämman beslutade att välja om Mikael Jennel som ordinarie revisor och Fredrik From som revisorssuppleant, båda från Baker Tilly.

§16 Val av valberedning

Stämman beslutade att välja om Gerd Henriksson (sammankallade) samt Anders Karlsson och Karl Glansborg som valberedning.

00



LH

BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

§17 Styrelsens förslag till ändring av stadgarna

Stämman beviljar styrelsens förslag till ändring av stadgarna enligt bilaga 2. Samtliga 17 röstberättigade bifaller förslaget.

§18 Diskussionsunderlag säkerhet källare och cykelrum

Styrelsens diskussionsunderlag (Bilaga 3) diskuterades bland stämman. Andra förslag presenterades för att stärka säkerheten, bland annat att byta koder oftare, byta lokalhyresgäster med annat klientel och/eller begränsa tiderna för lokalhyresgäster med klientel som kan upplevas som negativa.

En handuppräckning genomfördes där majoriteten var för någon form av säkerhetsdörr till källaren, styrelsen kommer därmed fortsätta utforska säkerhetslösningar för källaren för att stärka säkerheten i fastigheten.

§19 Stämmans avslutande

Anders Karlsson förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet:


Daniel Olsson

Justeras:


Karl Glänsborg


Louise Hallén


Anders Karlsson

BRF Orren 2
Org.-nr 716421-8476

Bilaga 1

BRF Orren 2
Org.-nr. 716421-8476

1 (1)

Bilaga 1

Till stämman den 14 maj 2024

Proposition angående arvoden till styrelseledamöter samt till revisor och revisorssuppleant

Styrelsen föreslår stämman att besluta om oförändrade arvoden innebärande att

- Styrelseledamöterna erhåller 550 kr för varje styrelsemöte de deltar i.
- Styrelseledamöterna och boende i föreningen erhåller 300 kr per timme för uppdrag och engagemang beslutat av styrelsen.
- Revisor och revisorssuppleant ersätts enligt löpande räkning.

Revisor och revisorssuppleant


Styrelsen föreslår omval av Mikael Jennel som ordinarie revisor och Fredrik From som revisorssuppleant, båda BakerTilly revisionsbyrå.

Förslag till valberedning

Gerd Henriksson (sammankallande)
Karl Glansborg
Anders Karlsson

Styrelsen den 9 april 2024

Jaddis Sars
ordförande



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and the initials 'LH' below it.

Bilaga 2

Bilaga 2

Styrelsens förslag till ändring av stadgarna

Bostadsrättslagen ändrades 1 januari 2023. Det innebär att våra stadgar i några paragrafer återger den tidigare lagtexten. Styrelsen föreslår därför stämman att ändra Brf Orren 2 stadgar 15, 22 och 23 §§ enligt nedan (markerad text är ändrad):

NUVARANDE LYDELSE:

15 § Ombyggnad och reparation av lägenheten

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

Som väsentlig förändring räknas bland annat

- förändring som kräver bygglov,
- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som anges i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra skall ske på ett fackmannamässigt sätt.

22 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sina betalningsskyldigheter,
2. 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 dagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 § eller 20 §,
5. 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 fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

23 § Hinder för förverkande

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

Uppsägningar på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 22 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.



Bilaga 2 forts

FÖRESLAGEN LYDELSE:

15 § Ombyggnad och reparation av lägenheten

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

- förändring som kräver bygglov,
- ingrepp i bärande konstruktion,
- installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation,
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
- 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.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra skall ske på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

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

Om bostadsrättshavaren utför en åtgärd i strid med denna paragraf så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

22 § Förverkande av bostadsrätt

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sina betalningsskyldigheter,
2. 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. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 19 § eller 20 §,
5. 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 fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användningen av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, samt
10. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 15 §.

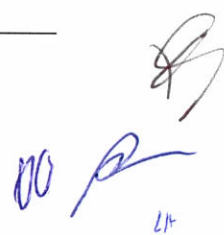
23 § Hinder för förverkande

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

Uppsägningar på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3, 4, 6-8 eller 10 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 22 § punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 22 § punkt 10 får dock inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 22 § punkt 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.



Bilaga 3

BRF ORREN 2
STOCKHOLM

2024-04-11

Bilaga 3

Diskussionsunderlag säkerhet källare och cykelrum

Som vi har informerat om tidigare har det förekommit oönskade personer samt stölder i fastigheten, framför allt i källaren och cykelrummet. Vi i styrelsen vill därför under årsstämman diskutera säkerheten och höra er medlemmars åsikter kring hur vi kan förbättra säkerheten framför allt i källaren.

Vi har tidigare undersökt möjligheten att installera en gallergrind i gången till källaren, mellan soprummet och cykelrummet, då vi tror detta skulle stärka säkerheten avsevärt och göra det betydligt svårare att komma förbi soprummet och ner i cykelförrådet.

Fördelarna med en gallergrind är tydliga då det skulle kräva någon form av fysisk nyckel/blipp för att öppna grinden och dessa skulle inte spridas likt koder bevisligen har gjorts. Det finns även andra utgångar och branddörrar i källaren vilket gör att det inte innebär någon risk för utrymningsvägar vid exempelvis en brand.

Det är även möjligt att använda befintliga nycklar vi redan använder till exempelvis tvättstugan eller liknande för att inte behöva bära runt på fler nycklar.

Det finns såklart även nackdelar med en gallergrind då det kommer innebära en extra dörr med fysiskt lås man behöver öppna när man ska in eller ut med sin cykel, eller till exempel bär en tvättkorg till tvättstugan.

Givetvis finns det många olika sätt att installera och öppna en gallergrind på, och framför allt sätt att förenkla det på med hjälp av exempelvis blipp istället för nyckel och/eller armar som håller grinden öppen en viss tid när man ska hämta upp sin cykel. Ju mer avancerat desto dyrare blir det dock givetvis.

Vi har tidigare tagit in en offert på en enkel lösning som skulle kosta föreningen ca 30 000:- ex moms. För det skulle följande ingå:

- Grinden blir vänsterhängd och slår upp mot foajen.
- Utrustat med dörrstängare o uppställningsarm (för att slippa öppna 2 ggr vid varje besök). Viktigt att dra loss grinden efter passage, dörrstängare slår igen.
- Ett cylinderlås med dubbel fallkolv, öppnas endast med en nyckel i existerande nyckelsystem, dvs inget trycke (handtag)

Obs: ovan är ett grundutförande och endast en idé/tanke från vår sida, inte nödvändigtvis ett konkret förslag.

Vad tycker ni medlemmar? Framför gärna era åsikter och tankar kring detta så försöker vi råda bot på oönskade besökare och stölder framgent.

