

BRF Orren 2  
Org.-nr 716421-8476

Protokoll fört vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2025-05-06

Plats: Jure AB, Östermalmsgatan 84, ½ trappa vänster

Närvarande personer och medlemmar:

**Medlemmar:**

Se bilaga 1

**Övriga:**

Inga övriga närvarade

**§ 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**

Till protokollförare valdes Urban Hjelm.

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

Nils Nilsson och Daniel Olsson valdes till justeringspersoner och rösträknare.

**§6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**

Frågan om stadgeenlig utlysning av stämman besvarades med ja.

**§7 Fastställande av röstlängd**

Röstlängden fastställdes enligt bilaga 1. 25 personer närvarade, varav alla medlemmar. 25 st lägenheter var företrädda, varav fyra genom fullmakt.

**§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Styrelseordförande och stämмоordförande föredrog styrelsens årsredovisning.

**§9 Föredragning av revisorns berättelse**

Stämmans ordförande föredrog revisionsberättelsen.

**§10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Resultat- och balansräkningen fastställdes.

**§11 Beslut om resultatdisposition**

Resultatdispositionen fastställdes enligt styrelsens förslag i årsredovisningen.

**§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 2)

**§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår fortsättningsvis 5 ordinarie ledamöter och 1 suppleant. Stämman beslutade enligt valberedningens förslag välja följande styrelseledamöter och suppleanter:

BRF Orren 2  
Org.-nr 716421-8476

Ordinarie styrelseledamöter:

Jdranka Sars (omval)  
Urban Hjelm (omval)  
Jonas Sundholm (omval)  
Viktor Wählberg (nyval)  
Angelika Brodka Karlsson (nyval)

Suppleant:

Steffen Hahn (nyval)

#### §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.

#### §17 Styrelsens förslag till ändring av stadgarna

Stämman beviljar styrelsens förslag till ändring av stadgarna enligt bilaga 3. Samtliga 25 röstberättigade biföll förslaget.

#### §18 Motion

Helle föredrog sin motion och stämman röstade om motionen som avslogs.

#### §19 Information stambyte & kameror

##### Stambyte

Styrelsen har påbörjat en utredning kring stambyte och träffat flera olika konsulter mot bakgrund av delvis läckor som varit men även då stammarna börjat nå slutet av sin tekniska livslängd. Styrelsen föreslår ett regelrätt stambyte där både vertikala och horisontella stammar byts ut i sin helhet, vilket bl.a. innebär att samtliga badrum och kök kommer att behöva renoveras, och att detta görs inom cirka 5 år. Styrelsen kommer att diskutera med Fastighetsägarna vad som är nästa steg. Därefter kommer ett informationsmöte och extrastämma hållas.

##### Kameror

Ingen slutsats kunde fattas kring kameror. Helle Ellehøj kommer skicka information från Integritetsmyndigheten till styrelsen som kommer skicka detta till medlemmarna.

#### §20 Stämmans avslutande

Stämmans ordförande förklarade stämman avslutad.

Vid protokollet:

  
Urban Hjelm

Stämmans ordförande:

  
Anders Karlsson

Justeras:

  
Nils Nilsson

  
Daniel Olsson

Brf Orren 2  
2025-05-06

Bilaga 1

**Närvarolista och röstlängd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-06**

**Närvarande**

Viktor Wählberg  
Cecilia Malmsten  
Karl Glansborg  
Suzanne Ugander  
Nils Nilsson  
Ann-Marie Ekroth\*  
Clara Tengbom  
Jadranka Sars\*  
Carl-Erik Sars  
Caroline Strömbäck  
Claes Andersson  
Gerd Henriksson  
Steffen Hahn  
Rigmor Hörnfeldt  
Jonas Sundholm\*  
Saga Synnerholm  
Daniel Olsson  
Birgitta Hjelm  
Urban Hjelm\*  
Camilla ter Vehn  
Anders Karlsson  
Göran Widlund  
Helle Ellehöj  
Anna Lundh  
Lise-Lott Åhman

\*) Ej röstande då bostadsrätten företräddes av två personer.

**Fullmakter**

Charlotta Gauci företräddes av Urban Hjelm  
Alexander Widerberg, Christin Widerberg och Eric Johansson företräddes av Jadranka Sars  
Pia Leirup företräddes av Jonas Sundholm  
Mia Dosé och Håkan Dosé företräddes av Carl Erik Sars

M  
OO  
Lott

BRF Orren 2

Org.-nr 716421-8476

Bilaga 2

**Till stämman den 6 maj 2024**

Proposition angående arvoden till styrelseledamöter samt till revisor och revisorssuppleant:

- Styrelseledamöter föreslår stämman att besluta styrelsearvoden om 100 000 SEK
- Styrelsen kommer på egen hand fördela summan bland ledamöterna.
- 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 Baker Tilly revisionsbyrå

**Förslag till valberedning**

Gerd Henriksson(sammankallande)

Karl Glansborg

Anders Karlsson

Styrelsen den 1 april 2025

Ordförande

Jaddis Sars

M UH  
DO

## Bilaga 3

### 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 oskäligen 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 §.

## 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 till påtaglig 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 oskäligen 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 §.