

PROTOKOLL

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA FÖR 2011

med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Valvet, tisdag 22 maj 2012

Plats: Birkagården, Karlbergsvägen 86b, 5tr, "Tysta rummet"

Närvarande: Enligt avprickad medlemsförteckning inklusive styrelseledamöterna Kristian Ringenson, Patrik Kaneteg, Chris Eriksson, Arne Lind, Jenny Berntsson samt styrelsesuppleanter Fredrik O'Konor Hilton och Tobias Wetterberg

Delges: Samtliga medlemmar

§1. Stämmans öppnande

Kristian Ringenson hälsar alla välkomna och förklarar stämman öppnad.

§2. Godkännande av dagordning

Stämman godkänner dagordningen.

§3. Val av stämмоordförande

Stämman väljer Björn Rosenlund till mötesordförande.

§4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare

Mötesordföranden utser Patrik Kaneteg till protokollförare.

§5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Cristina Linnros och Marcus Wahlström väljs att, jämte ordföranden, justera dagens protokoll samt vara rösträknare på stämman.

§6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst

Förklaras att kallelse till stämman skett i behörig ordning

§7. Fastställande av röstlängd

Genom avprickning upprättas förteckning över närvarande medlemmar och representerade bostadsrätter. Förteckningen godkänns att gälla som röstlängd för stämman. 21 bostadsrätter är representerade.

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning för föreningens verksamhet 2011 föredras och det beslutas att den kan läggas till handlingarna.

§9. Föredragning av revisorernas berättelse

Revisionsberättelsen för år 2011 föredras och läggs utan erinringar till handlingarna.

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Handwritten signature and initials:
Jed
u
7

§11. Beslut om resultatdisposition

Stämman godkänner resultatdispositionen att föras över i ny räkning för 2012.

§12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

§13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Kristian Ringenson föreslår att förslag till arvoden för nästkommande verksamhetsår skall utgå till styrelsen och den av föreningen valde revisorn enligt följande:

Styrelsens arvode föreslås vara totalt 45 000kr (motsvarande 1 000 kr/lägenhet) exklusive sociala avgifter. Styrelsen föreslås disponera över fördelningen av arvodet inom styrelsen.

Arvode till revisor föreslås ske enligt bok och räkning.

Stämman bifaller förslagen.

§14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman godkänner valberedningens förslag på styrelseledamöter och suppleanter enligt följande:

Ordinarie ledamöter: Omval på 1 år av Arne Lind, Chris Eriksson och Patrik Kaneteg.

Nyval på 2 år av Cristina Linnros, Katrin Hüber, Paul Quant och Sven Erik Thübeck Åberg.

Suppleanter: Omval på 1 år av Fredrik O'Konor Hilton och Tobias Wetterberg.

§15. Val av revisor och revisorssuppleanter

Stämman godkänner valberedningens förslag på revisor och revisorssuppleant enligt följande:

Revisor: Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleant: Engzells Revisionsbyrå AB (bolagsval)

§16. Val av valberedning

Sittande valberedning lyfte frågan om man ska vara två eller tre personer i valberedningen framöver. Efter röstning (10 röster för tre personer och 8 röster för två personer) väljs Peter Linnros, 74an (nyval), Hannes Häggblom, 76an (nyval) och Marcus Wahlström, 74an (nyval) till valberedning intill nästa årsstämma.

§17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Motion 1, Om Birkagårdens användning av hissen i port 74 från Sofie och Paul Quant, 74an

Dagiset använder hissarna väldigt mycket trots att det enligt styrelsen påtalats till dem att de inte skall göra det. För oss som bor i 74 är det väldigt mycket spring i trapphuset och jobbigt att hissen används så mycket på morgonen och eftermiddagen när man själv behöver använda den för att ta sig iväg till jobb och dagis. Föräldrar och dagispersonal bör inte använda hissen. Det är en trappa som de bör kunna gå och vagnar behöver inte tas upp. Sofie & Paul Quant

Styrelsens svar:

Styrelsen har tidigare vid flera tillfällen talat med Birkagårdens personal om problem med deras hissanvändning. Styrelsen kommer att verka för att Birkagården inte ska använda hissen och se över möjligheten att ha förskolans ingång på gården som förskolans huvudingång. Styrelsen föreslår stämman att tillstyrka motionen.

Stämman beslutar efter röstning (16st JA-röster) att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 2, Om förskolans användning av gården mellan husen från Sofie och Paul Quant, 74

Gården bör åtgärdas och byggas om för att bli trevlig och passa de boendes behov. Som det är nu så nyttjas den mest av dagis, som faktiskt enligt avtalet har en gård mot Karlbergsvägen som föreningen dessutom rustat upp och bekostat. Den står ofta tom medan de nyttjar innergården. Det känns inte rimligt att dagiset använder bägge gårdarna på bekostnad av de boende. Tror att det är svårt att göra något trevligt med innergården om den samtidigt skall brukas av dagis, då det blir stort slitage. Det är ovanligt med gårdar till dagis i innerstan och just nu har de två. Det känns inte rimligt mot de boende som kunde ha en trivsam gård att nyttja. Styrelsen bör kunna ta fram en plan för detta som inkluderar att dagiset fråntas att vistas på innergården. Alternativt kan vi göra om gården mot Karlbergsvägen till de boende och lägga gräsmatta och sätta dit sittgrupper och skapa en oas på terrassen att använda för de boende. Det är stor brist på lokaler för förskoleverksamhet i Vasastan och därmed inte troligt att Birkagården hittar några andra lokaler med två gårdar någon annanstans. Sofie & Paul Quant

Styrelsens svar:

Styrelsen har påbörjat en projektering av gårdarna. Avsikten är att ta ett helhetsgrepp om våra gårdar när försäljning av de två lägenheterna som idag används av Utbildningsförvaltningen sker ("Solsidan"). De planer som finns för gården mellan husen är att gården i huvudsak ska användas av de boende i husen. Avsikten är att förskolans användning av gården mellan husen efter renoveringen kommer att reduceras till att förskolan har kvar sin ingång samt plats för vagnar.

Styrelsen föreslår stämman att tillstyrka motionen.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 3, Om att Höja eller sänka månadsavgiften från Stig Rylander, 74an

Medlemmarnas ekonomi skulle förbättras avsevärt genom en omvandling av uthyrda ytor till bostadsrätter (i 76:an =187 kvm och i 74:an 741 kvm). Försäljningarna skulle amortera föreningens lån till 0 och dessutom ge ett antal miljoner i överskott.

De föreslagna uthyrda ytorna säljs till en köpare, som åtar sig hela jobbet med renovering och även försäljningen av bostadsrätter. (ex. Balcona, SBC, som båda har erfarenhet och vana vid liknande projekt). De priser som idag gäller för ex.vis vindsombyggnader i innerstaden är ca. 30.000:- per kvm.

928 kvm x 30.000:- = 27,84 milj. (vår nuvarande skuld är 24,5 milj.) - sålunda ett väsentligt överskott för andra ändamål (se nedan).

Större delen av berörda ytor innebär en enklare renovering och skulle därmed säkerligen ge ett högre säljvärde. Men i min kalkylering har jag använt mig av det låga värdet. En försäljning på det här sättet minskar arbetet för styrelsen i och med att det hela överläts till yrkeskunniga och erfarna personer.

Kapitaltillskottet från försäljningen minskar räntekostnaderna och därmed medlemmarnas månadskostnad. En ökad bostadsrättsyta innebär dessutom att medlemmarnas andelstal sjunker ytterligare. Detta bidrar till ett ökat marknadsvärde för den egna lägenheten (enligt

Rd
7 u

mäklarinfo). Ett totalt genomförande ger dessutom finansiering även trivsam och charmig innegård för bostadsrättsinnehavarnas eget nyttjande. I senaste bokslutet gick föreningen med en förlust. Enligt besiktningens utlåtande vid köpet av brf (se vår hemsida) konstaterade anlita expert att vi har ett investeringsbehov inom de närmaste åren på ca. 4 miljoner (värde 2008). Finansieringen av detta kan antingen ske genom höjda avgifter eller ökad belåning med tillhörande räntekostnader. En försäljning av de uthyrda lägenheterna till bostadsrätter skulle troligen finansiera även dessa investeringsbehov.

Man bör också ta med i beräkningen att räntan enligt fackkunniga prognoser kommer att stiga längre fram, vilket talar för att sälja till borätter är den enda möjligheten till en efterhand förbättrad ekonomi för medlemmarna. Alternativet är att höja månadsavgifterna för räntebetaling och amortering eller öka belåningen med nya osäkra räntekostnader.

Mitt förslag är:

Föreningsstämman 2012 föreslås besluta om att säga upp hyresavtalen nu och förbereda utförsäljningen. För att avlasta styrelsen tillsättes en arbetsgrupp. Om så anses lämpligt kan man köpa extern expert - nödvändigtvis inte som medlem i gruppen utan såsom adjungerad vid behov.

Eftersom uppsägning av hyresavtalen, genomförande och försäljning tar 3-4 år är det önskvärt att beslut tages omgående. Stig Rylander

BRF VALVET - MÅNGA FÖRDELAR

Läge: Centralt s.k. A)-läge~). Boendeattraktivt. Goda kommunikationer. Närhet till shoppingcentra - (Odenplan - som vidareutvecklas och Västermalm = ett av stadens mest intensiva centra)

Byggnaden: byggd 1986 och sålunda ej aktuell för större och dyrare renoveringar (ex. vis stambyte) inom en 30-årsperiod.

Ekonomi: Föreningen är välskött med en lånebild som motsvarar de flesta bostadsrättsföreningar. Fortfarande är månadskostnaderna godtagbara.. Lägenhetsvärdena vid en försäljning av en välskött lgh. ligger idag på ca. 50 - 60.000: per kvm. (avser jan-2012) enligt mäklare. Priset kan dock variera med hänsyn till våningsplan, skick och storlek.

Möjligheter: goda att utveckla föreningen till en mycket fördelaktig ekonomi och ökad trivsel för medlemmarna. Den uthyrda ytan renoveras och säljs som bostadsrätter. Därmed kan hela lånet betalas och driftskostnaden sjunker avsevärt genom att den största kostnadsposten – låneräntan (i senaste bokslutet 786.785 kr) försvinner helt. Risken är stor (i ett något längre perspektiv) att låneräntan stiger.

Bilaga till Stig Rylanders motion inför årsmötet 2012 "Höjda eller sänkta månadskostnader?".

~) A-lägen är innerstadslägen där hyressättningen blir den högsta i Stockholm.

Styrelsens svar:

I motionen föreslås försäljning av förskolelokalen, 741 kvm, hyrd av Stiftelsen Birkagården, i 74:an och "Solsidan" i 76:an, 187 kvm. Båda kontrakt kan sägas upp till tidigast 2013-09-30, varvid själva uppsägningen måste ske senast 2012-12-31.

Kontraktet med Utbildningsförvaltningen gällande "Solsidan" sades upp 2011-12-21 och förvaltningen har inte hänskjutit frågan till Hyresnämnden för prövning, varför det ser ut som om lokalen kan försäljas för att återställas till bostadslägenheter med bostadsrätter. (Det framgår även av kontraktet att ombyggnaden som gjordes till lokal är ett provisorium och att lokalen skall återställas till bostäder vid hyrestidens slut.) Därmed får föreningen ett försäljnings- och ombyggnadsprojekt 2013. (Detta var vad styrelsen på förra stämman förband sig att verka för.)

Vad gäller förskolan i 74:an är situationen en annan. Lokalerna är från början byggda för ändamålet (storkök, speciella anordningar för ventilation, placering av toaletter, det saknas loftgång mellan våningarna, förrådsutrymmen i källaren saknas, m.m.). En ombyggnad till bostäder kommer därmed bli en mycket mer omfattande än för "Solsidan". Den sammanlagda

Handwritten initials and a plus sign in blue ink.

yta som kan bli bostäder är inte 741 kvm utan cirka 621 kvm (275 kvm på bottenplanet samt 346 kvm på våning 1). Storköket med biutrymmen i tvättstugebyggnaden är inte föremål för att bli bostad. Om uppsägning skulle ske enligt motionen kommer ombyggnaden dessutom att infalla samtidigt med ombyggnaden av "Solsidan", en mycket krävande uppgift.

Det s.k. indirekt besittningsskyddet enligt Hyreslagen (12: e kapitlet i Jordabalken, § 57) innebär att normalfallet vid uppsägning för ändrat brukningsändamål är att hyresvärden skall anvisa hyresgästen en annan lokal. Kan inte det ske, vilket i vårt fall är uteslutet, och Hyresnämnden vid en prövning finner att skadestånd skall utgå, är minimibeloppet en årshyra (§ 58 b) men kan bli högre, beroende på hyresgästens förlust. Utgången av en prövning i Hyresnämnden är svår att förutse, men risken för ett minimi skadestånd på drygt 1,3 miljoner finns avgjort där.

Att säga upp Birkagården, där föreningen idag får in 1,37 miljoner per år utan något underhållsansvar, för att det möjligen är ekonomiskt fördelaktigare att bygga om lokalerna till bostadsrätter kommer av många uppfattas som stötande. Detta är också styrelsens uppfattning. Brist på närbelägen barnomsorg gör området mindre attraktivt. Den väl etablerade och uppskattade förskolan har funnits sedan huset byggdes. Tillgången på lokaler för skolor och förskolor i området är mycket begränsad. Reaktionen från föräldrar lär bli mycket stark och negativ publicitet (jämför det s.k. Östermalmsuppropet när en förskola sades upp i Fältöversten 2010) är något vi kan räkna med.

Med hänvisning till ovanstående är styrelsens förslag till beslut:

Försäljningen av "Solsidan" fullföljs enligt tidigare beslut och Lokalen i 74:an behålls tills vidare som förskola.

Stämman beslutar efter röstning (17 JA-röster) att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 4, Om Motion till årsmöte 2012 från Åke Modée, 74an

I bostadsrättsföreningen finns "dolda" resurser i storleksordningen 15 mkr, i uthyrda lokaler. Ett första steg att kapitalisera dessa resurser har tagit genom att försälja "lokalen" och säga upp daghemsverksamheten i 76:an. Sammantaget kommer detta att minska lånen från 24,5 mkr till kanske 15 mkr. Lokalerna i 74:an på 741 kvm kan uppskattas ha ett värde på 40 000 kr/kvm, dvs. närmare 30 mkr.

En central fråga är hur dessa "dolda" resurser kommer medlemmarna till godo i form av hyresintäkter – lägre kostnader. Tyvärr ser det inte så bra ut på pappret. I årsredovisningen för 2010 framgår att de samlade hyresintäkterna minskat från 1,825 mkr år 2009 till 1,626 mkr 2010. Någon samlad bild av kostnader och intäkter från lokalen i 74:an finns inte.

När det gäller medlemmarnas syn på och önskemål om daghemsverksamheten i 74:an tog jag upp denna fråga på årsmötet 2011 inför kommande hyresförhandlingar. Beslut togs att medlemmarna skulle tillfrågas av bland annat undertecknad efter uppdrag från styrelsen. (I det protokoll från årsmötet 2011, som hängde vid anslagstavlan i 74:an finns detta beslut med. I ett senare protokoll har detta "ramlat bort".)

Även om medlemmar inte önskar stänga dagis, för att bygga lägenheter eller kontor, så finns det även andra synpunkter som bör beaktas vid hyresförhandlingarna. Det gäller särskilt om lägenheter etableras på bottenvåningen i 76:an.

Mot denna bakgrund önskas att:

- styrelsen redovisar kostnader och intäkter från lokalerna i 74:an
- en förfrågan görs om medlemmarnas syn på och önskemål om daghemsverksamheten i 74:an inför hyresförhandlingarna

- en arbetsgrupp tillsätts med ansvar att genomföra hyresförhandlingarna, så att medlemmarnas önskemål i möjligaste mån kan tillgodoses. I denna arbetsgrupp bör majoriteten inte tillhöra styrelsen

Styrelsens svar:

Styrelsens inriktning har varit och är fortfarande att sälja lokalen "Solsidan" i 76an men inte Birkagårdens förskola i 74an som vi avser behålla.

Uppsägningen av "Solsidan" är utförd och det innebär att föreningen har tillträde till "Solsidan" fr.o.m. 1 oktober 2013.

Motionens uppgivna pris på 40 000 kr per kvm är en mycket optimistisk siffra med tanke på det mycket omfattande ombyggnadsbehovet (storkök, speciella anordningar för ventilation, placering av toaletter, det saknas loftgång mellan våningarna m.m.). När föreningen sålde lokalen (lgh 47 i 76an), där ombyggnaden var mycket enklare, fick vi inte ut det priset trots en omfattande upphandling av mäklare och ett gediget säljarbete av denne.

Vad gäller hyresminskningen mellan 2009 och 2010 förklaras den av att det under 2009 fanns flera hyresrätter än 2010. Hyresminskningen berodde på att 6st hyreslägenheter omvandlades till bostadsrätter först under 2009. För en 3:a är exempelvis intäkten för årsavgiften för en bostadsrätt 40 % av motsvarande hyresintäkt.

Det är inte affärsmässigt att i detalj redovisa innehållet i ett kommersiellt avtal men för att förtydliga innehållet har vi här en sammanfattning:

Föreningen övertog i samband med köpet av fastigheten det befintliga kontraktet mellan Svenska Bostäder och Stiftelsen Birkagården. Hyran höjdes vid omförhandlingen 2010 med 3,8 %, men det för föreningen viktigaste kravet, att bli av med ansvaret för allt löpande och periodiskt underhåll, inklusive storkök, uppnåddes. Nu är årshyran drygt 1,37 miljoner kronor eller 1854 kronor/kvm. Avtalet har separata indexklausuler för grundhyran respektive värme. El betalas av hyresgästen liksom transporten av grovsopor, medan värme, vatten och sopor (via sopnedkastet) betalas av föreningen.

Under 2009 rustades gården mot Karlbergsvägen upp för cirka för 125 000 kronor, med bland annat utgrävning för att bli av med råttor och plattsättning av en del av ytan då dammet från all sand oroat föräldrar och personal sedan länge. Underhåll av lekutrustningen på den gården är hyresgästens ansvar. Därutöver har inga investeringar från föreningens sida gjorts som specifikt gällt Birkagårdens lokal.

I övrigt hänvisas svar till försäljning av lokaler till svaret på Stig Rylanders motion i samma ärende.

En styrelse har det fulla juridiska och ekonomiska ansvaret för ingångna avtal och att de ingås på ett lagenligt sätt. (Uppsägningen för s.k. villkorsändring inom stipulerad tid, som måste åtföljas av ett i alla delar komplett kontrakt som följer Hyreslagens krav etc.) Gör man som hyresvärd fel i något av detta, kan det allvarligt skada föreningen ekonomiskt.

Förskolans användning av hissen och gården - se motion 1 och 2.

Med hänvisning till ovanstående är styrelsens förslag till beslut gällande förskolan i 74:an:

- att kravet på redovisning av intäkter och kostnader är uppfyllt
- att avtalet inte sägs upp för avflyttning till 2013-09-30
- att styrelsen, och ingen annan, beslutar om och ansvarar för en omförhandling av kontraktet.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 5, Om Motion till årsmötet 2012 från Stig Rylander, 74an

I kallelsen till årsmöte bifogas insända motioner. Styrelsen behandlar dessa i förväg och meddelar sin åsikt i årsberättelsen. Jag anser detta ur etisk synpunkt olämpligt. Det kan ses som ett försök att påverka medlemmarnas inställning.



FÖRSLAG: INGET YTTRANDE FRÅN STYRELSEN I FÖRVÄG UTAN ALLA STÄMMODELTAGARE
DELTAR OPÅVERKADE I BEGÄRD VOTERING PÅ STÄMMAN. Stig Rylander

Styrelsens svar:

Styrelsen har tillfrågat SBC och enligt SBC är styrelsens yttrande över motioner i utsändandet av kallelsen en fast etablerad praxis. Styrelsen är av samma uppfattning som SBC och föreslår stämman att motionen avslås.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 6, Om Motion Betr. info om andelstal från Stig Rylander, 74an

En publicering av resp. lägenheters andelstal på vår hemsida vore önskvärt. Eftersom andelstalet är utgångspunkten för våra årsavgifter skulle detta ge våra medlemmar en enkel möjlighet att kontrollera sina egna kostnader. Stig Rylander

Styrelsens svar:

Styrelsen har tillfrågat SBC som ger följande svar: "Varje förening ska föra en lägenhetsförteckning. I denna ska anges bl.a. varje lägenhets rumsantal och insats. Andelstal nämns inte uttryckligen men har ofta nära samband med nyss nämnda uppgifter. En lägenhetsförteckning är inte offentlig. Varje medlem har rätt att ta del av uppgifter om sin egen lägenhet men har alltså inte rätt att få uppgifter om andra lägenheter. Tanken bakom är att uppgifter om lägenhet är inget som ska spridas – det hör så att säga till varje innehavares privatliv." SBC lägger till att de avråder från sådan publicering. Styrelsen föreslår därför stämman att motionen avslås.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 7, Trädgård från Milles Lindgren, 76an

För att skydda våra planteringar och gräsytor hjälpligt föreslår jag att föreningen till sommaren investerar i ett lågt robust staket av järn/rör som får omgärda våra gröna växtytter. Exempelvis motsvarande den konstruktion som finns bl.a. i Vasaparken.

Styrelsens svar:

Styrelsen har beslutat gå vidare med upprustning av gården vid 76an och gården mellan husen. Styrelsen är också medveten om behovet av staket för att förhindra ytterligare slitage av blommor och växter eftersom servitutet på gången gör att slitaget blir stort. Styrelsen har därför beställt ett provisoriskt staket av Driftia till dess att gårdarna är ombyggda. Styrelsen anser att denna åtgärd gör att motionen är besvarad

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 8, Rengöring från Milles Lindgren, 76an

Fasadrengöring, åtminstone brandtrappornas utsida. Milles Lindgren

Styrelsens svar:

Fasadrengöring är inget som styrelsen förordar delvis för att putsen kan ta skada (det såg vi med det prov på högtrycksvätt som utfördes när gröna mosspartier skulle tas bort) och att den inte är i behov av rengöring generellt. Styrelsen föreslår därför stämman att denna del av motionen avslås.

Däremot har en utvändig rengöring av brandtrappsrören utförts i mars med Rope Access med ett "Ultrarent vatten" - kemikaliefritt under lågtryck.
Styrelsen anser att denna åtgärd gör att denna del av motionen är besvarad.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

Motion 9, Möjlighet till Fiberbredbandslösning i BRF Valvet från Katrin Hüber, 76an

Bakgrund: Medlemmar i BRF Valvet har möjlighet att få bredband via fiber vilket innebär en snabbare hastighet än övriga bredbandslösningar. Denna typ av bredbandslösning brukar även vara ett kostnadseffektivt alternativ jämfört med andra abonnemang. Första steget är redan gjort i och med att fiber från Stokab finns indraget i källaren. Det som kvarstår är att dra in till varje lägenhet.

Förslag: Jag föreslår att styrelsen får följande uppdrag:

- Att ta fram ett kostnadsförslag som visar vilka kostnader det skulle innebära för medlemmarna att ha denna typ av bredbandslösning
- Att ta fram information om hur hög hastighet medlemmarna skulle kunna få via denna lösning
- Att delge medlemmarna ovanstående information så att beslut kan fattas på kommande stämma

Katrin Hüber

Styrelsens svar:

Föreningen har idag kommunikationsnät via ComHem och via kopparnätet där många operatörer kan leverera sina internetjänster.

Årsmötet 2011 innehöll en presentation och ett underlag för beslut att investera i ett nytt fiberoptiskt kommunikationsnät/fastighetsnät.

Föreningen har idag ett passivt fiberpar i källaren levererat av Stokab för några år sedan i samband med det avtal Stokab och Stockholms kommun har. (Föreningen fick överta avtalet från Svenska Bostäder vid övertagandet av fastigheten). Till det befintliga fiberparet kan ett fastighetsnät anslutas av ett antal aktörer. Styrelsen har uppdaterat underlaget från 2011. Styrelsen anser att en utbyggnad kan ske för att säkerställa framtidens kommunikationsbehov. Styrelsen föreslår stämman att motionen bifalles.

Stämman beslutar att bifalla motionen.

Motion 10, Önskemål om kontroll av styrelsens arbete genom en arbetsgrupp som ligger utanför styrelsearbetet men där en från styrelsen ska ingå samt ytterligare två välkvalificerade personer från medlemmarna från Stig Rylander, 74an

Bostadsrätten är för många av oss den största investeringen, som både ger oss en månatlig kostnad och långsiktigt en god avkastning (räntabilitet) på köpvärdet. För att varje medlem skall kunna följa den ekonomiska utvecklingen är det nödvändigt att få en inblick i de större utgifterna och intäkterna, så att man kan jämföra med marknaden i övrigt.

Är vår upphandling konkurrensutsatt? Får vi rätt pris vid en bostadsrättsförsäljning? Kan vi öka hyresintäkterna? En ökad insyn ger flera ögon att bevaka våra intressen och genererar möjligheter till påverkbarhet.

Rk
Cl
F

FÖRSLAG: Jag föreslår att resultaträkningarna och/eller hemsidan kompletteras med detaljrika noteringar i dessa avseenden - hyresuppgörelser, konkurrens vid större upphandlingar etc. En arbetsgrupp om förslagsvis 3 personer tillsättes (1 från styrelsen och 2 välkvalificerade från medlemmarna). Vid behov kan adjungerad extern person anlitas. Uppgiften blir även att skapa en plan för föreningens ekonomiska strategi (= långsiktighet) samt att utgöra förhandlingsgrupp i väsentliga ekonomiska frågor. Stig Rylander

Styrelsens svar:

I styrelsearbetet ingår nu sju personer som valdes på årsmötet. Dessa personer får av årsmötet förtroendet och uppdraget att sköta föreningens samtliga göromål både ekonomiska och praktiska. I styrelsens uppdrag ingår att allt arbete som styrelsen utför ska ske på sådant sätt att det är till fördel för medlemmarna. Arbeten eller åtaganden som är enligt föreningens stadgar §19 såsom försäljning av lokaler eller ombyggnad av trädgård beslutas på föreningsstämma. (Enligt föreningens stadgar §19 – "Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom".) Den demokratiska process som val av styrelse på årsstämman innebär, är tillsammans med genomgång av räkenskaperna, auktoriserad revisorskontroll och verksamhetsberättelsen, fullt tillräckligt som kontroll av styrelsearbetet. Styrelsen vill också påpeka att för att en förening ska kunna leva vidare krävs att föreningen har en styrelse, om inte likvideras föreningen med en inte förmånlig försäljning som följd. Den som inte har förtroende för styrelsen eller är missnöjd med styrelsens arbete är i sin fulla rätt att på årsstämman rösta för ej ansvarsfrihet för styrelsen.

Långsiktig ekonomisk plan – Det finns sedan några år tillbaka en långsiktig underhållsplan (t.o.m. år 2029), där framtida troliga underhållskostnader är beräknade av SBC. Styrelsen har ej funnit behov av en ytterligare långsiktig plan då underhållsplanen finns och föreningen lägger en budget inför varje år. Dessutom med framtida försäljningar av "Solsidan" tillkommer extra medel som ska vara till för framtida underhåll och investeringar för fastigheten. Styrelsen föreslår därför stämman att motionen avslås.

Stämman beslutar att motionen ska gälla enligt styrelsens svar.

17.2, Styrelsens Proposition om Fönstertätning som gemensam åtgärd

Enligt föreningens stadgar § 5 är underhåll av tätningslistor något som åvilar den enskilde bostadsrättshavaren.

Enligt § 6 kan dock föreningsstämman besluta om att gemensam underhållsåtgärd för sådant som normalt bostadsrättshavaren svarar för.

Täta, dragfria fönster har stor betydelse för värmeförbrukningen och komforten. Många lägenheter är i behov av nya tätningslistor och att byta dessa skulle minska värmekostnaderna.

Förslag till beslut

Styrelsen får av stämman i uppdrag att låta utföra fönstertätning som en gemensam, av föreningen bekostad, underhållsåtgärd.

Stämmobeslut: Efter en kompletterande fråga till styrelsen beträffande kostnaden, som uppges uppgå till högst ett femsiffrigt belopp, beslutar stämman att anta styrelsens förslag

17.3, Styrelsens Proposition om Regler för ombyggnad

Föreningens saknar idag tydlig instruktion över vad som gäller vid ombyggnation av enskild lägenhet.

Förslaget "Regler för ombyggnad" har tagits fram i syfte skapa ett tydligare ramverk kring ombyggnad och tillvägagångssätt:

Regler för ombyggnad eller Vad du behöver tänka på när du vill bygga om

Visste du att det finns vissa ombyggnationer som du inte får göra i din lägenhet utan att söka styrelsens tillstånd?

Vissa ombyggnader anses vara av såpass "väsentlig förändring" av lägenheten att man måste söka styrelsens tillstånd för att få genomföra ombyggnationen. I bostadsrättslagens 7 kap, 7§, 1 st definieras vad som menas med väsentliga förändringar. Här nedan ser du vad som omfattas:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion, t.ex. en bärande vägg. Detta gäller även om erhållit bygglov för ändringen.
2. Ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme eller vatten. Med detta avses bl.a. installation eller förflyttning av våtutrymme, kök eller toalett. Det gäller också om du på något sätt vill ändra värmen, t ex byta termostat eller byta, ta bort, sätta upp ny radiator eller röranslutningar till radiatorerna. Ändringar av elledningar inom din bostad omfattas inte av någon generell tillståndsplikt, såvida det inte handlar om sådana ledningar som föreningen ansvarar för (dvs. ledningar som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet).
3. Omdragning och förändring av ventilationskanaler. Detta för att sådana ingrepp kan orsaka obalans i övriga fastighetens ventilation.
4. Annan väsentlig förändring av lägenheten. T ex förändrad planlösning som kan innebära att en lägenhets karaktärsdrag förändras. Detta gäller också om en ändrad planlösning kan innebära att omkringliggande lägenheter blir störda av ljud pga att rummens funktioner förändras. Samtliga väsentliga förändringar är sådana som kan påverka fastigheten utanför din lägenhet och det är därför som du måste söka styrelsens tillstånd.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till någon av ovanstående åtgärder om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Men skulle det vara så att du gör väsentliga förändringar utan att ha medgivande från föreningen så kan styrelsen ålägga dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick!

Så här gör du för att söka tillstånd för en ombyggnad!

Du måste lämna in en skriftlig anmälan till en styrelseledamot via e-post eller besök. Se förteckningen över styrelseledamöter på hemsidan eller på anslagstavla på entréplan.

Du får gärna fråga och diskutera med en enskild styrelsemedlem, eller med den i styrelsen som handhar granskning av ombyggnad, om dina planer, men när du bestämt dig för att bygga om och behöver söka tillstånd måste anmälan komma hela styrelsen till del genom att du lämnar in den enligt ovan. Kom ihåg att du inte får påbörja den planerade ombyggnationen förrän styrelsen har tagit ett beslut på din anmälan. Detta beslut kan ta upp till tre (3) månader.

Din skriftliga anmälan skall innefatta följande:

- Blankett för ansökan om att bygga om (finns att hämta på föreningens hemsida)
- Skriftlig beskrivning av arbetet
- Kopia på godkänd bygganmälan om sådan måste göras
- Kopia på eventuella andra myndighetstillstånd
- Översiktlig ritning
- Ritning och förklaring av eventuell -
 - . planerad ljudisolering om du kommer att ändra rumsfunktionerna
 - . förändring av ventilation
 - . förändring i va-system
 - . förändring i värmesystem
 - . förändring av elstamsdragning
- Tidplan
- Uppgift om vilken entreprenör som kommer att anlitas

Följande punkter behöver du känna till!

Informera alltid styrelsen i god tid om du funderar på att renovera ditt kök eller badrum.

Handwritten initials: FA

Även om du inte behöver styrelsens tillstånd för att t ex kakla om ditt badrum eller byta skåp i köket kan du spara mycket pengar och besvär framöver genom att informera styrelsen om dina planer. Då kan föreningen planera att byta stammen som går genom din lägenhet om det behövs samtidigt som du renoverar. Annars kan risken vara att ditt nya badrum eller kök rivs några år senare när föreningen kanske måste byta stammen, och då får du betala det fina kaklet en gång till!

Golvvärme och handdukstork måste vara elansluten, ej vattenburen.

Vill du installera spiskåpa ska denna vara av godkänd typ. Kolfilterfläkt får inte anslutas till ventilationssystemet. Fastigheten är utrustad med mekanisk frånluft. Endast spiskåpa avsedd för detta får anslutas. Se även godkända modeller på hemsidan.

Om du tar bort ett vattenburet element ansvarar du själv för att detta kompenseras med elvärme, t.ex elvärme i golvet. Du måste också vara medveten om att det kan bli kallare i din lägenhet och att föreningen då inte har ansvar för att kompensera med mer värme ut i systemet, dvs höja framledningstemperaturen.

Om du lägger till ett element så skall den nya termostaten vara av exakt samma sort, som tidigare, monterade i fastigheten.

Du bär själv kostnaden för att justera in dina element när allt är klart vilket måste göras av föreningens entreprenör. Det må vara så att du kan justera dina element själv, men injusteringen påverkar även andra lägenheters värme och vår entreprenör har ansvaret för ett balanserat system.

För tillståndspliktiga arbeten skall löpande besiktningar samt slutbesiktning av arbetet ske, vilka styrelsen skall bli kallade till. För sådana arbeten har styrelsen full insyns rätt och har också rätt att påkalla besiktningar under arbetets gång. Kostnaden för besiktningar bärs av dig som medlem

Städa utanför din lägenhet! Under en ombyggnad blir det mycket byggdamm även utanför din lägenhet. Visa hänsyn till grannarna genom att dagligen hålla rent i trapphuset.

Byggnadsmaterial får inte slängas i soporna! Du kan gratis lämna sopor vid kommunala återvinningscentraler eller den mobila miljöstationen (se turlista på www.stockholm.se).

Du och dina hantverkare kan vid behov använda toalett i tvättstugan under din ombyggnad, men det är ditt ansvar som medlem att hålla utrymmet rent samt själv inköpa toalettpapper och handduksservetter.

Hela ansvaret för ombyggnaden eller reparationen ligger på dig.

Hantverkare ska vara godkända av branschorganisation (om detta finns) och samtliga ombyggnationer skall följa gällande byggnormer och lagar. Det rekommenderas att säkerställa att hantverkaren innehar ansvarsförsäkring.

Behöver du göra en byggnämnan? Mer information om när man behöver göra en byggnämnan och hur man gör, samt vad det kostar, kan du få på Stadsbyggnadskontoret.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår stämman att godkänna förslaget

Stämman beslutar att godkänna styrelsens proposition

§17.4, Styrelsens Proposition om Regler för markiser

Fråga har framförts om en medlem har rätt att sätta upp markiser med valfri färg och mönster på fastigheten.

Styrelsen föreslår att en medlem inte ska tillåtas sätta upp markiser efter eget önskemål på föreningens fastighet. Det främsta skälet till detta är att det är föreningen som ansvarar för skador på fastighetens fasad och balkonger. Eventuella kostnader för påverkan på fasad och balkong drabbar föreningens medlemmar gemensamt. Fastigheten kan skadas genom byggnadstekniska anordningar för uppsättning av markis. Ytterligare skäl för att inte tillåta

enskilda medlemmar att sätta upp markiser efter eget önskemål är estetiska skäl. Fastighetens utseende kan med markiser i olika utformningar och olika färger och mönster få ett utseende som inte smälter in i den kringliggande miljön. Markiser kräver också underhåll. Olika medlemmar har olika toleransnivåer på vad som anses acceptabelt när det gäller underhåll. Detta kan leda till onödiga problem i föreningen.

Förslag till beslut: Styrelsen föreslår årsmötet att besluta om att medlem inte får sätta upp markis efter eget önskemål på föreningens fastighet.

Stämman beslutar att godkänna styrelsens proposition.

§18. Informationsärenden

18:1, Information om utbyggnad av fastighetsnät för internet

Styrelsen informerar om det till kallelsen utskickade materialet. Ett förslag från styrelsen kommer att föreläggas en föreningsstämma (i enlighet med motion 9).

18:2, Information om ombyggnadsförslag för gården

Styrelsen informerar om det till kallelsen utskickade materialet. Ett förslag från styrelsen kommer att föreläggas en föreningsstämma.

18.3, Information om nya ytterdörrar till lägenheter på loftgång

Styrelsen informerar om det till kallelsen utskickade materialet. Intresserade medlemmar uppmanas göra en skriftlig anmälan senast 2012-06-10.

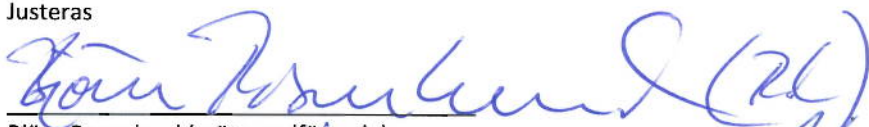
§19. Stämmans avslutande

Ordföranden förklarar stämman avslutad.

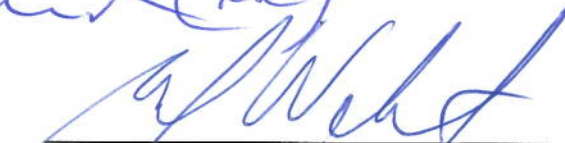
Vid protokollet


Patrik Kaneteg

Justeras


Björn Rosenlund (mötesordförande)


Cristina Linnros


Marcus Wahlström

MEMBERSHIP LIST BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALVET I STOCKHOLM (769604-1701)

NÄRVAROLISTA - ÅRSMÖTE tisdag 2010-05-22 kl 18.30 Birkagården Karlbergsvägen 86 b "Tysta Rummet"

Lgh	Namn	Adress	Tr	Boende- form	Närvaro	Röstberättigad	Fullmakt inkl fullmaktsinformation	Lägenhets- nummer
1	Christer Eriksson	Karlbergsvägen 74	2	BR	X	X		1201-1
1	Chris Eriksson				X			
2	Rosita Lindskog	Karlbergsvägen 74	2	BR		X		1202-2
2	Gunnar Lindvall				X			
3	Peter Berglund	Karlbergsvägen 74	2	BR				1203-3
4	Björn Rosenlund	Karlbergsvägen 74	2	BR	X	X		1204-4
5	Carina Thübeck-Åberg	Karlbergsvägen 74	3	BR	X	X	X (från Carina Thübeck till Sven-Erik Thüberg Åberg)	1301-5
6	Arne Lind	Karlbergsvägen 74	3	BR	X	X		
7	Anders Ek	Karlbergsvägen 74	3	BR				1303-7
8	Börje Boltensål	Karlbergsvägen 74	3	BR				1304-8
8	Christina Hellgren							
9	Robert Wuolle	Karlbergsvägen 74	4	BR	X	X		1401-9
9	Esther Garcia Wuolle							
10	Zuthu Cokduru	Karlbergsvägen 74	4	BR				1402-10
11	Bengt Davidsson	Karlbergsvägen 74	4	BR				1403-11
12	Paul Quant	Karlbergsvägen 74	4	BR				1404-12
12	Sofie Quant							
13	Kaj Engelhart	Karlbergsvägen 74	5	BR	X	X		1501-13
13	Christina Sundström				X			
14	Brita Cronborn	Karlbergsvägen 74	5	BR				1502-14
15	Stig Rylander	Karlbergsvägen 74	5	BR	X	X		1503-15
16	Åke Modeé	Karlbergsvägen 74	5	BR	X	X		1504-16
16	Tone Rasting							
17	Åsa Dössing	Karlbergsvägen 74	6	BR		X		1601-17
17	Tobias Wetterberg				X			
18	Berit Näslund	Karlbergsvägen 74	6	BR				1602-18
19	Maria Cortinez	Karlbergsvägen 74	6	BR				1603-19
19	Fernando Cortinez							
20	Irma Rombén	Karlbergsvägen 74	6	BR				1604-20
20	Birger Rombén							
21	Madeleine Wahlström	Karlbergsvägen 74	7	BR		X		1701-21
21	Marcus Wahlström				X			
22	Henny Persson	Karlbergsvägen 74	7	BR				1702-22
23	Cristina Linnros	Karlbergsvägen 74	7	BR	X	X		1703-23
24	Torulf Lindell	Karlbergsvägen 74	7	BR				1704-24
24	Kerstin Lindell							

pd
FC

NÄRVAROLISTA - ÅRSMÖTE tisdag 2010-05-22 kl 18.30 Birkagården Karlbergsvägen 86 b "Tysta Rummet"

Lgh	Namn	Adress	Tr	Boende- form	Närvaro	Röstberättigad	Fullmakt inkl fullmaktsinformation	Lägenhets- nummer
27	Tomas Isby	Karlbergsvägen 76	1	BR				1101-27
27	Annika Helander Isby							
28	Anni-Britt Mattsson	Karlbergsvägen 76	1	HR				1102-28
29	Susanne Johansson	Karlbergsvägen 76	1	BR				1103-29
30	Pär Mellqvist	Karlbergsvägen 76	1	BR				1104-30
31	Patrik Kaneteg	Karlbergsvägen 76	2	BR	X	X		1201-31
31	Therese Kaneteg				X			
32	Sirkka Kalpio	Karlbergsvägen 76	2	BR				1202-32
33	Marie-Louise Ejderfjäll	Karlbergsvägen 76	2	BR	X	X		1203-33
34	Tomas Fransson	Karlbergsvägen 76	2	BR	X	X	X (från Deidre Smith till Tomas Fransson)	1204-34
34	Deidre Smith							
35	Milles Lindgren	Karlbergsvägen 76	3	BR	X	X		1301-35
35	Ewa Flis							
36	Christian Sjögren	Karlbergsvägen 76	3	BR				1302-36
36	Jeanette Hjelm							
37	Marie Elisabeth Rundqvist	Karlbergsvägen 76	3	BR				1303-37
38	Kristian Ringenson	Karlbergsvägen 76	3	BR	X	X		1304-38
38	Anna Frenning				X			
39	Svante Jacobsen	Karlbergsvägen 76	4	BR				1401-39
39	Tatjana Jacobsen							
40	Fredrik O'Konor Hilton	Karlbergsvägen 76	4	BR	X	X		1402-40
40	Karin Werner							
41	Lena Jahnberg	Karlbergsvägen 76	4	BR	X	X		1403-41
42	Magnus Ivansson	Karlbergsvägen 76	4	BR				1404-42
42	Davina Mc Vey Gillion							
43	Daniel Setterwall	Karlbergsvägen 76	5	BR				1501-43
43	Marcela Cifuentes							
44	Ulla Murman	Karlbergsvägen 76	5	BR				1502-44
45	Felice Hapetzeder	Karlbergsvägen 76	5	BR		X		1503-45
45	Jenny Berntsson				X			
46	Christina Magnusson	Karlbergsvägen 76	5	BR				1504-46
47	Hannes Häggblom	Karlbergsvägen 76	E	BR	X	X		1003-47
47	Katrin Sunjeewa Hüber				X			

*Red
F u*

FULLMAKT

för

Tomás Franssör

att vid föreningsstämman den 22/5 2012 föra min talan och utöva min

✓ ROST

namnteckning

[Signature]

Förening

Valvet

lägenhet nr

34

[Handwritten initials]

Fullmaktsgivare

Namn/Firma Carina Thübeck Åberg		Telefonnummer 070-7414494
Adress Karlbergsvägen 74		Personnummer/Organisationsnummer 600201-9328
Postnummer 113 35	Ort Stockholm	

Fullmäktig

Namn/Firma Sven-Erik Thübeck Åberg		Telefonnummer 070-5518248
Adress		Personnummer/Organisationsnummer 531124-8313
Postnummer	Ort	

Fullmakten avser:

Undertecknad fullmaktsgivare ger fullmäktigen härmed behörighet att i mitt personnamn eller firmanamn:
Att rösta vid bostadsrättsföreningen valvets årsmöte 22/5-12

Fullmakten upphör att gälla när den återkallas, dock senast den 23/5-12.

Fullmaktsgivarens underskrift

Datum och ort

Stockholm 22-05-12

Carina Thübeck Åberg

Underskrift

Carina Thübeck Åberg

Namnförtydligande

Fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning bevittnas härmed (frivillig uppgift):

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

*rd
FW*