

# Brf Herden 8

[www.brpherden8.se](http://www.brpherden8.se)

Protokoll fört 25 maj 2016 vid ordinarie stämma i Brf Herden 8

**1. Stämmans öppnande**

Stämman öppnas av styrelsens ordförande Anna Allgulin.

**2. Godkännande av dagordning**

Dagordningen godkänns.

**3. Val av ordförande vid stämman**

Christer Sigevall väljs till ordförande vid stämman.

**4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare**

Gunnar Fagerberg anmäls av styrelsen som protokollförare.

**5. Val av justerare tillika rösträknare att jämte ordförande justera protokollet**

Lena Karlsson och Eila Törnroos väljs till rösträknare och justerare.

**6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**

Stämman beslutar att den har blivit stadgeenligt utlyst.

**7. Fastställande av röstlängd**

Röstlängden fastställs. Det är 43 medlemmar närvarande av dessa är 39 röstberättigade medlemmar (lägenheter). Se Bilaga 1.

**8. Presentation av styrelsens årsredovisning**

Anna Allgulin redovisar förvaltningsberättelsen och svarar på frågor, bland annat om balkonger, skalskyddet, dörrlås, containerhelg på gården samt önskemål att i god tid avisera aktiviteter och underhållsarbeten. Christer Sigevall redovisar den ekonomiska berättelsen. Stämman beslutar lägga redovisningen till handlingarna.

**9. Presentation av revisionsberättelser**

Revisorernas berättelser föredras i korthet av Christer Sigevall. Stämman beslutar lägga dessa till handlingarna.

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

Stämman fastställer resultat- och balansräkning.

**11. Beslut om resultatdisposition**

Stämman beslutar att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

**12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2015.



# Brf Herden 8

[www.brfherden8.se](http://www.brfherden8.se)

## 13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman fastställer arvodet till styrelsen i enlighet med valberedningens förslag: ett fast arvode på 300 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt av och inom styrelsen.

Stämman fastställer i enlighet med valberedningens förslag att till föreningsvald revisor utge fast arvode om 7 000 kr (exklusive sociala avgifter) samt till extern revisor utge arvode enligt räkning.

## 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag till ny styrelse presenteras av valberedningens sammankallande Lena Karlsson.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag:

Anna Allgulin	Ledamot	(1 år kvar)	-
Gunnar Fagerberg	Ledamot	(1 år kvar)	-
Andreas Löfstedt	Ledamot	(1 år kvar)	-
Fredrik Benndorf	Ledamot	2 år	Omval
Christer Sigevall	Ledamot	2 år	Omval
José Silva	Suppleant	(1 år kvar)	-
Francesco Snehota	Suppleant	2 år	Nyval

## 15. Val av revisorer och suppleanter

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag att välja Farideh Sabri som föreningsvald revisor på ett år samt omval av Mazars SET Revisionsbyrå som extern revisor på ett år.

## 16. Val av valberedning samt fastställande av arvode till valberedningen

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag att till valberedningen utge fast arvode om 10 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt av och inom valberedningen.

Stämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag att utse följande personer till ny valberedning för 1 år:

Lena Karlsson, sammankallande	Omval
Åsa Cronqvist	Omval

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

Fråga om stadgeändring: Fastställande av beslut fattat på den ordinarie stämman 16 juni 2015, rörande ändring av stadgarna 8 § avseende uttag av avgift för andrahandsupplåtelse (se bilaga 2). Beslutet fastställs enhälligt av samtliga närvarande medlemmar.

*LF*

*GF*

# Brf Herden 8

[www.brfherden8.se](http://www.brfherden8.se)

Motion 1 av Ola Schneider, S:t Göransgatan 98: Hyra ut wc och dusch till medlemmar som renoverar badrum (se bilaga 3). Stämman beslöt bifalla styrelsens förslag (se bilaga 4).

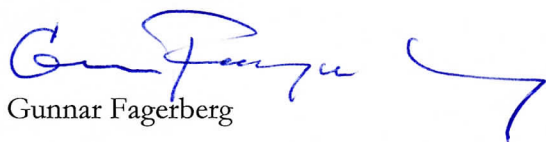
Motion 2 av Ola Schneider, S:t Göransgatan 98: Bygga om tvättstugor och ge plats för ytterligare tvättmaskin och torktumlare (se bilaga 5). Stämman beslöt bifalla styrelsens förslag, första och tredje attsatsen (se bilaga 6).

## 18. Stämmans avslutande

Stämman avslutades. Stämmans tack till mötesordförande Christer Sigevall samt till avgående styrelsesuppleanten Anders Ottenblad och revisor Giulia Frontera framfördes av Anna Allgulin.

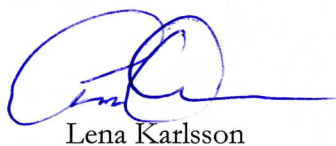
Stockholm den 25 maj 2016

Vid protokollet

  
Gunnar Fagerberg

Justeras

  
Christer Sigevall

  
Lena Karlsson

  
Eila Törnroos

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE STÄMMA 2016 – FASTSTÄLLANDE AV STADGEÄNDRING 8 §

Vid föreningens ordinarie stämma 2015-06-16 beslutades enhälligt:

- att bifalla styrelsens förslag om stadgeändring av 8 §, avseende uttag av avgift för andrahandsupplåtelse.

**Bakgrund till ändring av 8 §:** Från halvårsskiftet 2014 blev det tillåtet för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift från medlem som hyr ut i andra hand. Men för att kunna debitera denna avgift behöver föreningen ändra sina stadgar eftersom det är stadgarna som anger de avgifter en förening kan ta ut.

### *Nuvarande skrivning:*

---

#### **8 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

---

### *Föreslagen ändring:*

---

#### **8 § Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsupplåtelseavgift**

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp och avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp.

Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter de antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren, och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

---

Styrelsen föreslår den ordinarie stämman:

- att godkänna ändring av 8 § med den lydelse den fick vid beslutet på den ordinarie stämman den 16 juni 2015.

Nu gällande stadgar finns i sin helhet på föreningens hemsida.

*Att ändra stadgar kräver beslut på två föreningsstämmor som ligger efter varandra. På första stämman behöver mer än hälften av de närvarande medlemmarna rösta "ja". På andra stämman krävs att 2/3 godkänner ändringen. Dock är 2 stämmor undantaget om samtliga röstberättigade medlemmar kommer till första stämman och röstar "ja", men ofta är så inte fallet.*

*Det andra stadgebudet kan endast vara "ja" eller "nej" till exakt samma stadgetext som beslutades vid den första stämman. Det är inte tillåtet att vid detta andra beslut ändra i texten.*



## Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2016

### **Hyra ut wc och dusch till medlemmar som renoverar badrum**

Bredvid grovtvättstugan på Arbetargatan 23B finns en lokal som idag benämns "hantverkarrum". Det är en liten lokal som användes av fastighetsköparen på Familjebostädernas tid (fram till hösten 2001). Lokalen består av ett mindre rum (ca 5-6 kvm) och ett badrum (wc och dusch) innanför.

Genom åren har denna lokal använts för olika ändamål. Just nu är lokalen tänkt att vara tillgänglig för föreningens hantverkare. Alltså hantverkare som styrelsen hyr in för att göra arbeten på gemensamma utrymmen i fastigheten. Men detta behov torde vara begränsat eftersom hantverkare som är här en längre tid ofta får disponera del av styrelsens lokal på S:t Göransgatan 102.

Lokalens skick är "original" från 1993 när fastigheten byggdes. Inte tipp topp alltså.

Ett bättre sätt att använda denna lokal vore att rusta upp den till lagom standard (inte lyxrenovera) för att sedan hyra ut den till boende. I första hand borde lokalen då få hyras av medlemmar som renoverar sina badrum. Ofta handlar det om att man under några veckor saknar tillgång till wc/dusch i egna lägenheten men att man i övrigt kan bo kvar.

Om man monterar det blivande nya elektroniska låssystemet på dörren till denna lokal kan man enkelt styra vem som får tillträde till lokalen. Ingen administration av vanliga nycklar behövs.

Lokalen bör hyras ut endast till en familj i taget. Man ska inte behöva dela lokalens dusch och wc med andra.

Priset för att få hyra skulle kanske kunna vara en fast avgift (för att täcka föreningens kostnad för administration/fakturering osv) och sedan en rörlig del per dygn (ca 100 kr?) eller kanske en summa per påbörjad vecka. I hyran bör ingå att lokalen städas av föreningens ordinarie städfirma. Styrelsen bör förstås få besluta om reglerna för uthyrningen.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att renovera "hantverkarrummet" på Arbetargatan 23 B så att medlemmar därefter ska kunna hyra denna lokal med wc och dusch.
- att ta fram de administrativa regler som behövs för uthyrningen.
- att se till att lokalen ska vara tillgänglig för uthyrning till medlemmar så fort som möjligt, om möjligt innan nästa ordinarie stämma.

Stockholm i januari 2016

Ola Schneider  
S:t Göransgatan 98

**Styrelsens yttrande:**

**Motion 1; Hyra ut wc och dusch till medlemmar som renoverar badrum.**

Motionen rör det så kallade "hantverkarrummet" på Arbetargatan 23B och föreslår att styrelsen ska renovera lokalen och göra den tillgänglig för boende att hyra under kortare perioder, t.ex. under en badrumsrenovering.

Styrelsen delar motionärens inställning att föreningens lokaler ska användas så effektivt som möjligt för angelägna ändamål. Det bör då påpekas att det kan finnas flera olika ändamål att tillgodose och att en avvägning mellan olika intressen då måste göras. Dit hör inte minst kostnadsaspekter för föreningen.

Styrelsen instämmer i motionärens strävan att ändra lokalens utnyttjande till det föreslagna ändamålet. Innan ett sådant beslut tas och genomförs, bör dock utredas hur nuvarande utnyttjande ska lösas, t.ex. genom att hantverkare som anlitas av föreningen får utnyttja delar av styrelsens lokaler på Sankt Göransgatan 102, samt om det finns andra angelägna användningsalternativ för lokalen. Kostnaderna för renovering, uthyrningsadministration etc. bör också karlläggas. Likaså måste uthyrningsregler och hyresbelopp fastställas.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

-att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten och lämpligheten av att göra hantverkarrummet på Arbetargatan 23B tillgängligt att hyra för boende, samt om styrelsen finner det möjligt och lämpligt, att genomföra detta och att motionen därmed anses besvarad.

## Motion till ordinarie stämma för Brf Herden 8 våren 2016

**Bygga om tvättstugor och ge plats för ytterligare tvättmaskin och torktumlare**

Föreningens fastighet består av tre byggnader med nio trapphus. Arbetargatan 23 inrymmer gruppboistäder på merparten av de två översta våningsplanen. Arbetargatan 27, som endast är 6 våningar mot övriga byggnaders 7 våningar, har dagis på hela bottenvåningen och första planet. Allt detta medför att antalet lägenheter i portarna varierar från 20 till som mest 31 stycken.

Föreningen har nio vanliga tvättstugor, en i varje port, avsedda för de som bor i respektive port. I nästan alla tvättstugor finns två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. Det finns också två s.k. spontantvättstugor (kan inte förbokas) med vanlig tvättmaskin samt grovtvättmaskin. Dessa har alla boende tillgång till och de finns på Arbetargatan 23B respektive S:t Göransgatan 102.

2004 byggdes tvättstugorna i S:t Göransgatan 98 och 102 byggdes om. Wc:n togs bort och väggarna revs. Tvättstugorna blev då större och kompletterades med ytterligare var sin tvättmaskin och torktumlare. Därmed hinner man lättare tvätta sex maskiner i två omgångar med "3+3" på tvättiden. Det är svårare i övriga tvättstugor som kräver tre omgångar med "2+2+2".

Anledningen till att föreningen lät bygga om var att många familjer bor i dessa portar och att det innan var svårt att få tvättiderna att räcka till.

2004 var det föreningens "tvättmaskinsfirma" som fick uppdraget att bygga om de två tvättstugorna samt installera nya maskiner.

Tanken var att vi skulle fortsätta bygga om resterande tvättstugor som har wc så att alla dessa får högre kapacitet. Nu är det hög tid att fortsätta det!

Så här ser det ut i de olika portarnas tvättstugor idag:

	Antal lgh	Finns wc?	TM	TT	TS	Anm
S:t G 102	31	Nej	3	2	1	Ombyggd
S:t G 98	31	Nej	3	2	1	Ombyggd
M 30	25	Ja	2	1	1	
S:t G 100	31	Ja	2	1	1	
S:t G 96	29	Ja	2	1	1	
Arb 23 A	25	Ja	2	1	1	
Arb 23 B	25	Ja	2	1	1	
Arb 27 A	20	Nej	2	1	1	
Arb 27 B	20	Nej	2	1	1	

TM – Tvättmaskin, TT – Torktumlare, TS – Torkskåp

Dagis och gruppboistäderna har inte tillgång till föreningens tvättstugor. De har egna tvättmaskiner i sina lokaler.

**Fördelar med en ombyggd/utökad tvättstuga**

- Boende hinner utan stress tvätta sex maskiner på en tvättid (3+3) jämfört med nuvarande 2+2+2.
- Om en tvättmaskin eller torktumlare går sönder finns det fortfarande två tvättmaskiner respektive en torktumlare som fungerar. Tvättstugan blir inte lika sårbar.
- Samtliga maskiner i tvättstugan kan i samband med ombyggnationen få en smartare placering som underlättar för den som tvättar men även för städning av tvättstugan och service/reparation av maskinerna.
- Tvättstugorna är från 1993 och får genom renoveringen med byte av golv etc förnyad livslängd.
- En bättre tvättstuga skapar högre boendekvalitet!

**Nackdelar med en ombyggd/utökad tvättstuga**

- Boende har inte längre tillgång till en extra wc.
- Initialt belastas föreningen av investeringskostnad, d.v.s. ombyggnadskostnad samt kostnad för inköp av ytterligare maskiner (en tvättmaskin/torktumlare kostar ca 30 000 kr/st).
- Den löpande underhållskostnaden blir marginellt högre efter att tvättstugorna försetts med ytterligare tvättmaskin respektive torktumlare.

Om man ändå ser över tvättmaskinerna kanske man borde undersöka alternativet med "självdoserande tvättmaskiner". Tvättmedel och sköljmedel finns då i centrala behållare istället för att var och en fyller på själva som idag.

Boende behöver inte bära hem tungt tvätt- och sköljmedel och man slipper tvättmedelsrester och mögel i tvättmedelsfacken. Överdoserering av tvättmedel minskar, vilket är positivt eftersom överdosering bidrar till övergödning i våra vattendrag.

Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag

- att bygga om de tvättstugor som idag har kvar wc och utöka dessa med varsin tvättmaskin och torktumlare
- att säkerställa att tvättstugans maskiner placeras så att användande och skötsel underlättas
- att i samråd med nuvarande tvättmaskinsfirma undersöka möjligheten att installera tvättmaskiner med självdosering av tvätt- och sköljmedel när nya maskiner installeras
- att ombyggnationen genomförs med början i år och så fort som möjligt men i vart fall inom en treårsperiod

Stockholm i januari 2016

Ola Schneider  
S:t Göransgatan 98



**Styrelsens yttrande:**

**Motion 2; Bygga om tvättstugor och ge plats för ytterligare tvättmaskin och torktumlare.**

Motionären föreslår en om/utbyggnad av befintliga tvättstugor genom borttagande av toaletter och därmed plats för fler maskiner och utökad kapacitet. Fastighetens tvättstugor byggdes som s.k. trapphustvättstugor som blev standard under 1980-talet. Målsättningen var att komma ifrån stora centrala områdestvättstugor som betjänade områden eller flera fastigheter.

Av föreningens totalt elva tvättstugor, inklusive två spontantvättstugor, finns idag toaletter i fem stycken. Belastningen och utnyttjandet av föreningens tvättstugor varierar starkt och tyvärr finns idag ingen samlad statistik på hur och vid vilka tider tvättstugorna används. Vidare är troligen en ombyggnad med borttagande av toaletterna förenad med en stor ekonomisk investering.

Under februari – april genomfördes upprustning av fastigheternas skalskydd, källar-, barnvagns och tvättstugedörrar kommer att öppnas med tags som ersätter nuvarande nyckelsystem, samt installeras ett digitalt bokningssystem för tvättstugorna. Genom det digitala bokningssystemet kommer det att finnas möjlighet att få fram statistik på nyttjandegraden av samtliga tvättstugor.

Styrelsen avser att utreda hur samtliga tvättstugor används och hur dessa skall kunna användas mer effektivt generellt inom föreningen. Resultatet kommer sedan att användas för hur tider skall kunna bokas och om tvättstugorna skall kunna användas inom hela föreningen av föreningens medlemmar. En sådan förändring kan innebära att tvättstugorna används mer effektivt och att en ombyggnad därmed skulle undvikas.

Motionären föreslår även att föreningen undersöker möjligheten att byta ut befintliga maskiner till självdoserande maskiner.

Vid installation av s.k. självdoserande maskiner installeras skåp, doseringsutrustning och slangar som ansluts till samtliga maskiner. Enligt uppgift från tvättmaskinsleverantör är för närvarande installationskostnaden för två maskiner ca: 150.000:- kronor inklusive moms och för tre maskiner 200.000:- kronor.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

- att ge styrelsen i uppdrag att utreda användningen av föreningens tvättstugor samt att besluta och genomföra lämpliga åtgärder i syfte att göra nyttjandet av tvättstugorna mer effektivt.
- att styrelsen uppdras att utreda behovet av att installera självdoserande maskiner.
- att motionen därmed anses besvarad.