

BRF SJÖTRÄDGÅRDEN

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Brf. Sjöträdgården 2023-06-13

§1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande, **Anders Pikkuniemi**, hälsade alla välkomna och förklarade stämman öppnad.

§2. Val av stämмоordförande

Stämman valde Ulf Stenberg till ordförande för mötet.

§3. Godkännande av dagordning

Stämman godkände den tidigare utsända och föreslagna dagordningen.

§4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden presenterade Lars Hellsten som styrelsens val av protokollförare.

§5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Stämman valde Emma Hedenström och **Katarina Randers** till justeringsmän tillika rösträknare för mötet.

§6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Ordföranden konstaterade att kallelse utgått tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman, varvid mötet ansåg att stämman blivit i behörig ordning utlyst.

§7. Fastställande av röstlängd

Stämman fastställde att röstlängden (bilaga 1) bestod av tjugosex (26) röstberättigade, varav fyra (4) via fullmakt. Fyra (4) bostadsrättshavare saknade representation på stämman.

§8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Föreningens ordförande, **Anders Pikkuniemi**, gick igenom förvaltningsberättelsen och tog då framförallt fasta på följande väsentliga punkter under räkenskapsåret:

- Nya medlemmar i föreningen
- Återplantering av sjuka träd
- Stora problem med fakturering av värme- och vattenförbrukning
- Slutförande av putslagning
- Åtgärder vid baksidan av garagelängan
- Målning av fasader och fönster
- Översyn och utredning av värmesystemet
- Väl genomförda städdagar

Medlemmarna passade på att ställa frågor om brandskyddet och värmesystemet och även om arbeten som varit planerade, men ej genomförda. Dessutom kommenterades värme- och vattenförbrukningen.

Föreningens kassör, **Joel Pirard**, förklarade hur värmen mäts och kostnaderna beräknas och passade på tillfälle att på förekommen anledning förklara, att vid husbyte genomför inte föreningen några extra mätningar, utan förlitar sig på att köpare och säljare inbördes kan komma överens beträffande kostnadsfördelningen. Därpå tog en redovisning av bokslutet vid med resultat- och balansräkning. Bland annat uppmärksammades de iögonenfallande skillnaderna mellan kostnaderna 2021 och 2022, som dock finner sin förklaring i de periodiseringar av tomträttsavgälden, som tidigare bokfördes helårsvis. Slutligen avrundades med styrelsens förslag att av 2022 års överskott på 490 938 kronor, avsätts 300 000 kronor till yttre underhåll och 190 938 kronor balanseras i ny räkning.

En fråga från en av medlemmarna om eventuell placering av kapital besvarades med att pengarna går åt undan för undan och behöver vara tillgängliga för renoveringar och då inte kan vara låsta för eventuellt högre ränta. I detta sammanhang passade det väl in med en genomgång av föreningens lån, amorteringar och aktuella räntenivåer.

Stämmans ordförande, **Ulf Stenberg**, passade på tillfälle att avslutningsvis göra en historisk utveckling beträffande kostnadernas utveckling under föreningens drygt sextioåriga historia. 1962 t.ex. kostade uppvärmningen 36.300 mot nuvarande, 2022, 728.800, vatten/avlopp 6.000 mot nuvarande 76.700, elkostnaden då 3.100 och nu 42.700, sophämtning då 2.000, nu 82.700, skatt då 19.00, nu 266.200, tomträtt då 19.200, nu 243.000, försäkring då 4.300, nu 28.500. Husen kostade 1958 när de byggdes 3.200.000 och taxeringsvärdet belöpte sig på 3.500.000, men nu, 2022, är taxeringsvärdet 110.000.000. Lånen var ca 2.500.000 då och är det förvånande nog nu också. Avgiften låg på ca 600 kr/mån. För att sätta summorna, då och nu, i perspektiv till varandra kan konstateras att 1000 kr år 1962 motsvaras av ung. 12.000 år 2022.

§9. Föredragning av revisorernas berättelse

Eftersom revisorerna ej var tillstädes fick mötets ordförande, **Ulf Stenberg**, ta till orda och läsa upp revisionsberättelsen samt att revisorerna föreslog ansvarsfrihet för styrelsen.

§10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutade om fastställande av den i årsredovisningen intagna balansräkningen samt redovisad resultaträkning.

§11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade fastställa, att av det i redovisningshandlingarna angivna överskottet för år 2022, 490 938 kronor, balanseras 190 938 kronor i ny räkning samt avsätts 300 000 kronor i reparationsfonden.

§12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för 2022 års förvaltning.

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

Valberedningens representant, **Marcus Dennerstedt**, redovisade fördelning av arvodering till styrelsen och revisorer (bilaga 2).

Stämman beslutade godkänna arvoderingarna.

§14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Till ledamöter nyvaldes **Åke Eriksson** (ordinarie, fyllnadsval 1 år), **Valdemar Grill** (ordinarie, 2 år), **Patric Stevens** (ordinarie, 2 år) och **David Crafoord** (ordinarie, 2 år) samt omvaldes **Joel Pirard** (ordinarie, 2 år). Kvarstår som ledamöter gör **Jonas Ingemarsson** (ordinarie, 1 år) och **Jakob Rahm** (ordinarie, 1 år). Avgår som ledamöter gör **Jon Stjärnström**, **Agnetha Jörlemo** (flyttat), **Anders Pikkuniemi** och **Lars Hellsten**.

§15. Val av revisorer och suppleanter

Till revisorer omvaldes **Josefin Boman** (1 år) samt nyvaldes **Gun Norberg** (1 år) och **Anders Pikkuniemi** (1 år) till revisorssuppleant. Avgår gör **Johan Sjölander** (flyttat) och **Ulf Stenberg**.

§16. Tillsättande av valberedning

Till ny valberedning utsågs **Lars Hellsten** och **Jon Stjärnström**.

§17. Inkomna motioner

Tre motioner har inkommit till årsstämman - den första, i inkommandeordning, av **Sven Erik Henriksson**, den andra av **Åke Eriksson** och **Sven Erik Henriksson** gemensamt och den tredje av **Alexandra Henriksson**. Föreningens ordförande, **Anders Pikkuniemi**, tackade för motionerna och gick igenom dem en efter en samt presenterade styrelsens förslag inför stämman:

Den motion som presenterades först var den som föreslagits av Alexandra Henriksson och handlar om information till nyinflyttade. Motionären menar att styrelsen i god tid före inflyttning bör ta kontakt och hälsa nya medlemmar välkomna till föreningen. Vid detta tillfälle ska en genomgång enligt en checklista om vad som gäller i vårt område gås igenom. Därpå skall checklistan signeras av såväl föreningens representant som den nyinflyttade och ett exemplar behållas av vardera parten. Genomförandet, förslår föreslagsgivaren, bör påbörjas omgående efter beslut av stämman.

Efter diskussion med olika synpunkter och infallsvinklar mellan medlemmarna redogjorde styrelsens ordförande för styrelsens förslag, nämligen att motionen bifalles, dock med frihet för styrelsen att själv välja hur kontakten ska tas samt utformning av checklistan och dess innehåll samt underskriftförfarande.

Stämman godkände motionen med ifrågavarande reservation.

Den motion som följde härnäst var den som **Sven Erik Henriksson** formulerat och som berör fortlöpande kompetensstöd till föreningens styrelse i frågor som rör fastighetsunderhåll.

Diskussion uppstod ånyo med intressanta synpunkter. Styrelsens ordförande höll med om det som beskrivs i bakgrunden till motionen och påpekade att styrelsen har planerat och sedan tidigare också nyttjat teknikkonsulten Bjerking för uppdatering av föreningens underhållsplan samt har för avsikt kontakta och bjuda in Fastighetsägarna för diskussion om stöd med kunnande och teknik.

Styrelsen föreslår därför att, precis som motionen föreslår, fortsätta arbetet med att ta in beskrivningar och offerter för tekniskt stöd av olika slag, med stöd i de olika ämnes- och kunskapsområden som listas, dvs att motionen bifalles med tillägget att konsulter används efter behov och med tillämpning av sunt förnuft.

Stämman godkände motionen med tillägget enligt ovan.

Den sista motionen av **Åke Eriksson** och **Sven Erik Henriksson** rör risker med några träd på vårt område. För det första växer en stor tall vid Sparrisbacken 5 och som har fällt några stora grenar under vinterns tunga snöfall. Trots att den beskurits bedömer motionärerna att flera större grenar löper risk att falla ner vid kommande oväder eller vid belastning av tung snö. Man föreslår därför att tallen tas ner på grund av risken för skador på byggnad, annan egendom eller person. Eventuellt kan ett nytt träd, som inte blir mer än ca 4 meter högt, planteras.

För det andra växer ett stort och gammalt körsbärsträd nära fasaden till sophuset och detta träd vållar problem. Dess trädrot växer så att garageporten närmast intill är svår att stänga och asfalten har en lutning in mot fasaden, vilket gör att vatten och is samlas invid fasaden med risk för att skada fastigheten. Motionen föreslår en nedtagning av körsbärsträdet och eventuellt nyplantering av ett snarlikt, lågväxande träd, av samma typ, som nyligen planterats utefter hela den övre gatan.

För det tredje föreslås beskärning av en tall nedanför Sparrisbacken 63, så att de grenar som utgör fara tas bort.

För det fjärde föreslås att träden vid gaveln av Sparrisbacken 39 tas bort, eftersom de verkar vara hel- eller halvdöda och risken för ras är överhängande.

Efter en längre diskussion där argument såväl för bevarande som nedtagning av framför allt den stora tallen och det gamla körsbärsträdet bröts mot varandra, summerade styrelsens ordförande debatten med styrelsens förslag, nämligen att den stora tallen får stå kvar, eftersom det inte är försvarbart att fälla ett friskt träd – med stöd av ett utlåtande från Trädmästarna. Däremot är det viktigt att beskära trädet så att torra grenar inte riskerar att fällas. Styrelsens förslag är att körsbärsträdet också får stå kvar, eftersom Trädmästarna vid sin besiktning ansåg det vara tillräckligt friskt och stabilt för den närmaste 5-årsperioden. Offerter har tagits in för att behandla rötternas läge och asfaltens höjd och är värt ett försök för att råda bot på problemen med garageport och fasad. Dessutom rekommenderas borttagning av torra grenar och beskärning av kronan som delvis sticker ut över Sparrisbacken. Även ekonomiska aspekter vägdes då in i diskussionen när det gäller körsbärsträdets vara eller icke vara. Kan det vara värt att satsa pengar på ett bevarande vars resultat inte går att säkerställa, men styrelsen tog stöd i såväl en upprättad trädplan samt vårdprogrammet, som unisont betonar vikten av granna träd som ekar, ginnalalönnar och ett mäktigt körsbärsträd som signum för föreningen och som bildar en magnifik entré till vårt grönklassade, kulturhistoriskt berikande område. De stolta solitärerna är en viktig del av vårt områdes arkitektoniska framtoning.

Beträffande tallen bakom Sparrisbacken 63 inväntar styrelsen en offert för säkerhetsbeskärning och vad gäller de två träden vid Sparrisbacken 39:s gavel kan

konstateras, att de redan är nersågade, vilket skedde under vårstämningen av föreningens egna medlemmar.

Stämman godkände styrelsens avslag av motionen gällande den stora tallen och det gamla körsbärsträdet med reservation för att ovan nämnda försiktighetsmått vidtas för såväl trädens fortlevnad som bevarandet av säkerheten och vad gäller de övriga träden är motionens förslag redan på väg att verkställas resp. har verkställts.

§18. Stadgeändring

Föreningens sekreterare, **Lars Hellsten**, redogjorde för ett förslag till stadgeändring som, på grund av ändring i bostadsrättslagen gällande från och med 1 januari 2023, är något som föreningen måste genomföra för att inte bryta mot lagen. Lagändringen gäller nya direktiv för renovering av bostadsrätter, förverkandegrund, dröjsmål med avgift, bostadsrättsupplåtelse, vållande till ohyra, vanvård och störning, vägrat tillträde, åsidosättande av annan skyldighet, brottslig verksamhet, konsekvenser av bostadsrättshavares åtgärd utan behövlig tillstånd.

Styrelsen har tagit hjälp av juridisk expertis från Fastighetsägarna för att göra en översyn av stadgarna och föreslå nödvändiga ändringar, så att stadgarna står i överensstämmelse med gällande lag. Ändringarna bifogas i bilaga 3 till originalprotokollet (2023-06-13).

Styrelsen föreslog därför:

Att ändringarna i **15 §** och **21 §** i stadgarna godkänns enligt förslag (bilaga 3)

Årsmötet biföll förslaget samt att en extrastämma utlyses för att ge förslaget laga kraft.

§19. Övriga anmälda ärenden

Föreningens kassör, **Joel Pirard**, tackade avgående styrelsemedlemmen **Jon Stjärnström** för fina insatser i styrelsearbetet, styrelsemedlemmen tillika styrelsens ordförande **Anders Pikkuniemi** för fina insatser i styrelsearbetet samt styrelsemedlemmen tillika styrelsens sekreterare **Lars Hellsten** för fina insatser i styrelsearbetet. Den avflyttade styrelsemedlemmen Agnetha Jörlemo, ej närvarande vid stämman, kommer att avtackas vid ett senare tillfälle.

Ett särskilt tack riktades också till föreningsmedlemmar som på olika sätt bidragit till föreningens verksamhet under det gångna året, **Anders Enkvist och Karin Ivarson** för

hissning och halning av flaggan och Åke Eriksson för hjälp med mottagning och vägvisning av hantverkare.

§20. Stämmans avslutande

Mötets ordförande, **Ulf Stenberg**, avslutade därmed stämman och tackade styrelse, revisorer och valberedning för ett väl genomfört arbete under 2022 och övriga deltagare vid mötet för visat intresse.

Vid protokollet:



Lars Hellsten
Mötessekreterare



Ulf Stenberg
mötesordförande

Justeras:



Emma Hedenström



Katarina Randers