

# Ordinarie Föreningsstämma BRF Östervägen 14 Solna

**Datum:** 2023-05-23

**Plats:** Östervägen 14B, Solna

## 1. Stämmans öppnande

Agneta Malmgren förklarade stämman som öppnad.

## 2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av de närvarande på stämman.

## 3. Val av stämмоordförande

Stämman valde Agneta Malmgren till stämмоordförande.

## 4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordföranden utsåg Catarina Gradin till protokollförare.

## 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Hanna Ohlsén och David Woo-Joo Wennerström valdes till justeringsmän, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

## 6. Frågan om stämman hade blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Det ansågs att stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

## 7. Fastställande av röstlängd

Som röstlängd fastställdes den bifogade närvaroförteckningen (bilaga 1).  
10 medlemmar med rösträtt var närvarande.

## 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stefan Norström nämner de väsentligaste händelsen under verksamhetsåret och stämman erbjuds möjligheten att ställa frågor. Föreningsstämman anser därmed att årsredovisningen är föredragen och kan läggas till handlingarna.

## 9. Föredragning av revisorns berättelse

Agneta Malmgren föredrar valda delar av revisionsberättelsen för det gångna verksamhetsåret. Föreningsstämman anser därmed att revisionsberättelsen är föredragen och kan läggas till handlingarna.

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

Stämman beslöt att resultat- och balansräkningen kunde fastställas.

## 11. Beslut om resultatdisposition

Stämman godkände resultatdispositionen, där 212 019 kr avsätts till den yttre underhållsfonden och årets förlust om 147 043 kr, balanseras i ny räkning till den ansamlade förlusten om totalt 1 481 053 kr.

## **12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslöt enligt revisorns förslag att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsårets förvaltning.

## **13. Frågan om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Stämman fastställde oförändrat styrelsearvode för nästkommande verksamhetsår, 40 000 kr exkl. sociala avgifter, att fördelas mellan styrelseledamöterna och suppleanterna enligt styrelsens gottfinnande. Revisorn erhåller arvode enligt avtal.

## **14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stefan Norström och Olivia Nite avgår.

Stämman beslutade på valberedningens förslag att välja:

Agneta Malmgren	omval
Nathalie Backman	omval
Katarina Gradin	omval
Johan Stamvall	omval
Rebecca Glas	omval
Tom Fledderus	omval
Peter Smogner	nyval

## **15. Val av revisor och revisorsuppleanter**

Stämman beslutade att till revisor välja Niklas Feiff, Feiff Revision AB (omval). Ingen revisionssuppleant utses.

## **16. Val av valberedning**

Stämman beslutade att till valberedning välja Erica Nordin (omval) och Lovisa Rådström (nyval).

## **17. Inkomna motioner**

Två motioner har inkommit, se bilaga 2. Stämman beslutade att bifalla styrelsens svar på båda motionerna.

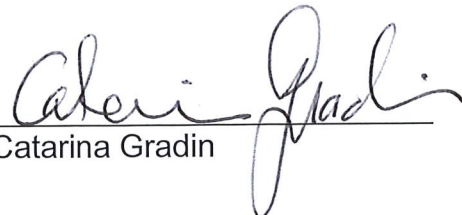
## **18. Stämmans avslutande**

Agneta Malmgren förklarade stämman som avslutad och tackar för visat intresse.

Ordförande:

  
Agneta Malmgren

Protokollförare:

  
Catarina Gradin

Justerare:

  
Hanna Ohlsén

  
David Woo-Joo Wennerström

**Inkomna motioner med styrelsens förslag till stämmobeslut 2023-05-23****Motion 1:****MOTION TILL ÖSTERVÄGEN 14 BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
FÖRENINGSTÄMMA DEN 2023-05-23****EKONOMIN – EN FÖRENING SKA INTE VARA VINSTDRIVANDE.****Bakgrund**

En bostadsrättsförenings omsättningstillgångar är alla tillgångar som relativt enkelt kan omsättas till likvida medel. Ett exempel på detta är bankkonton. En tumregel är att omsättningstillgångarna bör uppgå till 15-25 procent av den totala summan av avgifter och hyror. Hyror får föreningen in via de som bor där samt de som hyr lokaler i huset, men också från de som hyr parkeringarna.

Det gjordes en avgiftshöjning för alla i huset efter årsskiftet, och med motiveringen för ökade driftkostnader pga inflationen vilket är rimligt. Att ha pengar i en underhållsfond är också rimligt eftersom huset är gammalt, men summan där bör vara i relation till en befintlig underhållsplan där man vet att det kommer att komma större utgifter rörande huset. Men det är också en skuldfri förening utan banklån, så amortering och räntor är inget som föreningen har som en utgift. Ambitionen bör också finnas att man faktiskt sänker avgifter när det är möjligt. En förening ska inte inneha en massa vinst och "samla pengar på hög" vilket medför skattekostnader då de pengarna ska beskattas. Lokalerna vid A-porten är uthyrda samt andra lokaler/förråd som finns i huset, vilket ger inkomst till föreningen. Vilka fler lokaler är uthyrda? Brf Östervägen 14 är dessutom en äkta förening, och inte oäkta. Vilket innebär att mer än 60% av ytan i huset är för bostäder och medlemmar i föreningen att bruka. Dessutom, höga avgifter i en skuldfri förening gör inte lägenheterna attraktiva på marknaden vid försäljning. Vilket i längden kan påverka huset som helhet negativt.

**Förslag till beslut**

- \* Det ska finnas med i beräkningarna att man faktiskt ska sänka avgifterna på lägenheterna när det är passande i tid. Det bör finnas en plan för det efter att alla större åtgärder på huset är genomförda, då det finns pengar i kassan. Det borde också ligga i styrelsens och medlemmarnas intresse att hålla avgiften på lägenheterna nere.
- \* Man kan också säga upp trappstädningen och städa själva, 50 lägenheter/52 veckor. Vi har två städdagar, vår och höst = alla hjälps åt (2 veckor/år). Resterande 50 veckor = 1 städning av trapphus/lägenhet. Se bilaga om avdrag vid självförvaltning från Skatteverket.

Avsluta med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2023-04-05

Flarna O  
Namn

1202  
Lghnr





Från Skatteverkets hemsida:

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/lagrehyravidselforvaltning.4.7459477810df5bccdd4800015158.html?q=bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening>

## LÄGRE HYRA VID SJÄLVFÖRVALTNING

Du som har en hyresrätt eller äger en bostad i en bostadsrättsförening kan få ett skattefritt avdrag på din hyra för att du utför till exempel trädgårdsskötsel eller trappstädning.

Både du som bor i en hyresrätt och du som har en bostadsrätt i en bostadsrättsförening kan ha rätt att få ett skattefritt avdrag på hyran eller avgiften för arbete som du utför i hyresfastigheten eller bostadsrättsföreningen. Att utföra sådana arbeten kallas för självförvaltning och handlar om enklare uppgifter som städning och trädgårdarbete, men gäller inte till exempel styrelsearbete.

För att avdraget ska vara skattefritt måste alla medlemmar i hyresfastigheten eller bostadsrättsföreningen ha fått möjlighet att delta i självförvaltningen, och alla som deltar måste få ett lika stort avdrag. Dessutom får avdraget bara motsvara den summa som det skulle ha kostat att anlita någon annan att utföra arbetet, delat med det antal lägenheter eller bostäder som finns i föreningen.

### EXEMPEL:

I en bostadsrättsförening med tio lägenheter sköter du och en annan medlem trappstädningen. Ni bor i varsin lägenhet. Om bostadsrättsföreningen istället hade köpt in trappstädningen hade det kostat 36 000 kronor per år.

$36\ 000\ \text{kr} / 10\ \text{lägenheter} = 3600\ \text{kr}$

Bostadsrättsföreningen kan göra ett skattefritt avdrag på årsavgiften med 3 600 kronor per medlem och år.

**Styrelsen svar till motion 1:**

Angående första delen av Hanna Ohlsén motion, lgh 1202 (7), håller styrelsen med och anser att det redan görs då styrelsen varje år lägger en budget för nästkommande år och tar då hänsyn till ökade utgifter såsom sophantering, värme, el, städ, TV/internet och planerade renoveringar enligt den underhållsplan som Fastighetsägarna uppdaterade 2021. Styrelsen ser dessutom varje år över de entreprenörer som föreningen använder sig av, i ett försök att hålla nere kostnaderna. Det är inte bara rimligt att avsätta pengar i en underhållsfond, enligt föreningens stadgar måste vi varje år avsätta ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde i fond för yttre underhåll och med ett hus från 1938 kommer alltid oförutsedda utgifter att förekomma och till det behövs ekonomiska resurser. Det är första gången sedan föreningen bildades 2003 som avgiften höjs, däremot har avgiften sänkts vid två tillfällen. Självklart ska en bostadsrättsförening inte gå med vinst och blir så fallet kommer avgiften naturligtvis att sänkas men vi måste också ta hänsyn till att föreningen har en ansamlad förlust om -1 481 053 som bör balanseras. **Styrelsen föreslår att årsmötet anser första delen av motionen besvarad.**

I andra delen av motionen förslår Hanna att föreningens medlemmar själva ska städa trapphusen.

Tanken är god men tyvärr tror styrelsen att vi är en för stor förening för att det ska fungera. Alla kommer inte att utföra städningen på ett tillräckligt bra sätt eller alls dyka upp och det kommer mest troligt vara samma personer som utför städningen med missnöje och osämja i huset som följd och det vill vi inte ha.

Tvättstugan är ett exempel där föreningens städbolag städar varje vecka på vinterhalvåret och varannan vecka under sommaren, däremellan är det upp till oss som använder den att hålla rent. Det är dessvärre väldigt ofta som det inte sker och att då begära att medlemmarna ska städa båda trappuppgångarna kommer nog tyvärr inte att fungera i praktiken. **Styrelsen rekommenderar årsstämman att avslå andra delen i motionen.**

**Motion 2:**

**Motion till föreningsstämman den 23/5 2023 angående ny dörröppnare**

Ytterdörren på Östervägen 14B är utrustad med en mekanisk anordning för att hålla upp dörren samt dämpa hastigheten vid stängning då den är tung och otymplig. Dock så gör den mekanismen dörren otymplig att öppna svår att ställa upp för utforsel av t.ex. cykel från cykelrum.

Dämpningen av dörren är även för svag för att ge en långsam stängning av dörren, speciellt den sista biten innan stängt läge. Det ger upphov till att dörren smäller högt när den stängs, vilket är ett väldigt tydligt och störande ljud för boende i de närliggande lägenheterna, speciellt vid tidiga morgnar och sena kvällar.

Att dörröppnaren dessutom skulle vara automatisk skulle underlätta när man har händerna fulla av t.ex. tunga matkassar, samt underlätta ytterligare vid ut/inforsling av cykel.

Jag önskar därför att styrelsen investerar i en ny dörröppnare, förslagsvis dessutom automatisk, med möjlighet för uppställning samt mjuk stängning för att minska smällande ljud.

**Förslag till beslut:**

1. Att en ny dörröppningsanordning, förslagsvis automatisk, inköps och installeras med syfte att ge möjlighet till automatisk uppställning samt för att minska smällande ljud.

Alternativt

2. Att justera anordningen som finns idag till att kunna ställas upp med vidare vinkel, samt att justera så att dörren dämpas ytterligare vid stängning.

*Lina Berglund, lgh 1004 (29)*

**Styrelsen svar till motion 2:** Styrelsen kommer att se till att ytterdörren i B-porten justeras så att den dämpas vid stängning och ser över installation av automatisk dörrstängare alternativt att kunna ställa upp dörren med en vidare vinkel. **Styrelsen rekommenderar årsstämman att bifalla motionen.**