

Protokoll: Extra föreningsstämma, Brf Berghällen 12, 2023-09-12

Plats: Pannrummet, Gjuteribacken 12B

Dagordning

1. Stämmans öppnande

Minna Green-Petersen förklarade stämman öppnad.

2. Val av stämмоordförande

Stämman valde Minna Green-Petersen till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Stämmans ordförande utsåg Einar Svensson till protokollförare.

4. Godkännande av dagordning

Stämman godkände den utskickade dagordningen.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Till justerare tillika rösträknare utsågs Susanne Lindestam Öktem och Elvira Bäckström.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman fastställde att stämman blivit stadgeenligt utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Närvarande vid stämman var Minna Green-Petersen, Goran Gozo, Sujit Roy, Malin Gadd (delar röst med Karl Erelöf), Karl Erelöf, Linda Holmkvist, Melissa Larsson, Adam Olsson (delar röst med Minna Green-Petersen), Lars-Åke Dahlström, Susanne Lindestam Öktem, Marie Karlsson, Sofia Herrström, Elvira Bäckström (delar röst med Filip Lönnström), Filip Lönnström, Einar Svensson.

8. Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att styrelsen ska utgöras av minst 5, men gärna 6, personer, varav minst 3 ledamöter.

9. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman valde Marie Karlsson till ny styrelseledamot.

10. Beslut om ändringar av stadgar

Stämman beslutade med acklamation för att anta de stadgeändringar som lagts fram av styrelsen. En sammanfattning av de huvudsakliga kommentarer och frågor som lyftes som reaktion på förslagen på stadgeändringar, och styrelsens svar, presenteras i bilagan till protokollet.

11. Stämmans avslutande

Ordföranden avslutade stämman.

Protokollförare

Justerare

Einar Svensson

Susanne Lindestam-Öktem

Justerare

Elvira Bäckström

Bilaga till stämmoprotokoll 2023-09-12

Frågor och svar, samt kommentarer, kring de föreslagna stadgeändringarna

Styrelsen ser tydliga fördelar med att anta de standardiserade stadgar som utarbetats av organisationen Bostadsrätterna. De följer lagstiftningen och underlättar sannolikt vid eventuella framtida tvister. Under extrastämman lyftes olika frågor angående de föreslagna ändringarna och en sammanfattning presenteras nedan.

-Kommer de nya stadgarna gälla retroaktivt från 1 januari 2023, då lagändringarna i Bostadsrättslagen trädde i kraft, eller från de datum då de fastställs?

Stadgarna kommer gälla från fastställandedatumet, om de antas.

-I paragraf 35 står det att det ska finnas instruktioner/anvisningar gällande exempelvis installationer av avlopp, värme, gas el etc. Var kommer dessa instruktioner finnas (en särskild lista, online, samtala med styrelsen)?

I nuläget finns ingen upprättad lista, utan det som gäller är muntlig eller skriftlig avstämning med styrelsen för anvisningar från fall till fall. Det är då tillrådligt att både styrelsen och den/de boende sparar mejlkonversationer för att tydliggöra vad man kommit överens om. Eventuellt kommer styrelsen framöver utarbeta en skriftlig FAQ eller enklare instruktioner om man ser att detta behövs

-Tidigare fanns inte stycket om instruktioner/anvisningar i paragraf 35, utan man stämde av med styrelsen från fall till fall. Vad gäller då för renoveringar gjorda innan 1 januari 2023 alternativt när stadgarna antas?

Tidigare renoveringar följer tidigare givna anvisningar, men det som nu tydliggörs i stadgarna har gällt i praktiken även tidigare. Det vill säga att man som bostadsrättsinnehavare övertar ansvaret för lägenheten, och skulle exempelvis en felaktigt genomförd renovering av tidigare innehavare orsaka skada för nuvarande innehavare så ligger ansvaret på den nuvarande.

-I paragraf 35 står att bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för underhåll och reparationer av flera saker. Om jag t. ex. har golvvärme som är trasig och det inte är viktigt för mig att den fungerar, är det då inte upp till mig om jag vill åtgärda det eller inte?

Styrelsen bedömer att paragraf 35 enbart ska tolkas som ett ansvar för, och inte ett krav på, att åtgärda eventuella fel, under förutsättning att felet inte är till skada för fastigheten eller grannar.

-Enligt paragraf 36 är bostadsrättsinnehavaren ansvarig för många saker. Många sådana saker kan vara sådant man övertagit från föregående boende och som man inte kan något om, så vad innebär till exempel ansvaret över allt rörande el och informationsöverföring?

Styrelsen bedömer att om man övertar ansvaret för någon komponent av lägenheten som man själv inte är tillräckligt kunnig för att kunna underhålla eller reparera, så innebär det att man ansvarar för att anlita hjälp från en sakkunnig för det.

-Ni förklarade att vissa ändringar tagits med fastän de inte tydligt kan sägas rör vår förening och fastighet, men har exempelvis någon av våra lägenheter särskilda kulturella, kulturhistoriska etc. värden?

Styrelsen har bedömt att det är tryggast att ändå ta med för förening potentiellt irrelevanta ändringar, bland annat kan vi inte veta på längre sikt vad som kommer klassas kulturhistoriskt signifikant med mera. Se även ingressen ovan.

-Kommentar som önskat framföras - flera i föreningen som tycker det känns tungt att behöva överta allt ansvar för bostadsrätten och dess eventuella framtida fel från tidigare innehavare.