

Protokoll BRF Skörbyhöjden årsstämma 2025-05-22

Tid: 2025-05-22, kl 19:00

Plats: Föreningens garage vid infarten till området

- 1) Stämman öppnades av ordförande Monika Sinimaa.
- 2) Fastställande av röstlängd. Stämman fastställde röstlängden till 22 närvarande medlemmar samt 5 st fullmakter, totalt 27 röster (bilaga 1).
- 3) Val av ordförande för stämman. Stämman valde Monika Sinimaa till stämmans ordförande.
- 4) Val av protokollförare. Stämman valde Linda Lerner till protokollförare.
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare. Stämman valde Mats Lundström (5) och Mladen Radujkovic (21) till justerare av protokollet och rösträknare.
- 6) Godkännande av dagordningen. Stämman beslutade att godkänna dagordningen.
- 7) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst. Stämman konstaterade att den blivit stadseenligt utlyst.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning. Ordförande redovisade föreningens förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalysen.
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse. Ordförande redovisade revisionsberättelsen.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning. Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition. Stämman beslutade att resultatdispositionen godkänns enligt förslaget i årsredovisningen.
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen. Stämman beslutade att bevilja ansvarsfrihet för styrelsen.
- 13) Beslut om arvode till styrelsen. Stämman beslutade att fastställa styrelsens arvode till 50 000 kr exkl sociala avgifter för räkenskapsåret 2025.
- 14) Beslut om antal ledamöter och suppleanter. Stämman beslutade att styrelsen ska bestå av 3 ordinarie ledamöter och 1 suppleant.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter. Robert Landberg (38) och Monika Sinimaa (40) sitter kvar som ordinarie ledamöter 1 år till, Marie Lindberg (6) valdes in som ordinarie ledamot på 2 år. Stefanie Böhnke (52) valdes in som suppleant på 1 år.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant. Stämman valde nuvarande revisionsbyrå Kvadrat Revision AB.
- 17) Val av valberedning. Stämman beslutade att inte utse någon valberedning för det kommande verksamhetsåret. Stämman beslutade vidare att styrelsen får i uppdrag att inför nästa årsstämma informera medlemmarna om möjligheten att nominera kandidater eller själva ställa upp som förtroendevald.

- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- a) Inga inkomna motioner från föreningens medlemmar har kommit styrelsen tillhanda.
- b) Propositioner från styrelsen till stämman;
1. Förslag till stadgeändring. Stämman beslutade att anta förslaget till stadgeändring enligt bilaga 2. Förslaget godkändes som första beslut och kommer att tas upp till förnyat beslut vid en kommande extrastämma.
2. Utredning av friköp. Stämman beslutade att inte gå vidare med en utredning om friköp.
- 19) Stämmans avslutande. Ordförande avslutade stämman.



Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
01	Skörbyhöjden 1	Stefan Obäck Carola Obäck	☐	☒
02	Skörbyhöjden 2	Kennet Karlsson Eva Karlsson	☒	☐
03	Skörbyhöjden 3	Gunilla Fondelius	☐	☐
04	Skörbyhöjden 4	Monalisa Lindberg Tord Christer Lennart Lindberg	☐	☐
05	Skörbyhöjden 5	Mats Roger Lundström	☒	☐
06	Skörbyhöjden 6	Marie Lindberg	☒	☐
07	Skörbyhöjden 7	Karl Johan Gustafsson	☒	☐
08	Skörbyhöjden 8	Ingrid Margareta Hedin Allan Hedin	☒	☐
09	Skörbyhöjden 9	Gunnar Olsen	☐	☒
10	Skörbyhöjden 10	Monica Happe Linde	☒	☐
11	Skörbyhöjden 11	Raymond Olkerud	☒	☐
12	Skörbyhöjden 12	Rolf Bertil Malmgren Gudrun Elisabet Malmgren	☐	☐
13	Skörbyhöjden 13	Klara Borgström Patrik Örekärr	☐	☐
14	Skörbyhöjden 14	Rebecca Risberg Fogelberg	☐	☐
15	Skörbyhöjden 15	Olov Tommy Holmberg Solveig Barasciutti	☒	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
16	Skörbyhöjden 16	Jouni Nieminen Marja-Leena Nieminen	☐	☐
17	Skörbyhöjden 17	Marie Roos	☒	☐
18	Skörbyhöjden 18	Jennifer Alida Jansson Rasmus Jansson	☒	☐
19	Skörbyhöjden 19	Robert Pettersson	☐	☐
20	Skörbyhöjden 20	Camilla Sofia Elisabeth Andersson Tim Eriksson	☐	☐
21	Skörbyhöjden 21	Sabina Radujkovic Mladen Radujkovic	☒	☐
22	Skörbyhöjden 22	Ann-Sofie Källström Jimmy Källström	☒	☒
23	Skörbyhöjden 23	Linda Maria Lerner	☒	☐
24	Skörbyhöjden 24	Alexander Stålnacke Lovisa Granholm	☐	☐
25	Skörbyhöjden 25	Tommy Källström	☐	☐
26	Skörbyhöjden 26	Adam Lada Marta Panko	☒	☐
27	Skörbyhöjden 27	Isabell Anderberg Fredrik Öberg	☐	☐
28	Skörbyhöjden 28	Johanna Öjetoft	☐	☒
29	Skörbyhöjden 29	Louise Runesson Mattias Axelsson	☒	☐
30	Skörbyhöjden 30	Alexandra Franzén Petter Andersson	☐	☐
31	Skörbyhöjden 31	Cecilia Chartomatsidou	☐	☐

Lghnr	Postadress	Medlem(mar)	Närvarande	Via ombud
32	Skörbyhöjden 32	Micaela Larsson Patrik Andreas Widgren	☐	☐
33	Skörbyhöjden 33	Osama Ahmed Assala Khaled Noordeen	☐	☐
34	Skörbyhöjden 34	Marie-Louise Lerner Ljungberg Gunnar Ljungberg	☒	☐
35	Skörbyhöjden 35	Eva Margareta Stoltz Jan Olov Stoltz	☒	☐
36	Skörbyhöjden 36	Eva Kerstin Elisabet Thorsell Nils Fredrik Höglund	☒	☐
38	Skörbyhöjden 38	Lars Robert Landberg Josefin Landberg	☒	☐
40	Skörbyhöjden 40	Monika Sinimaa Henrik Höjland	☒	☐
42	Skörbyhöjden 42	Jan-Olof Sjögren Susanna Sjögren	☒	☐
44	Skörbyhöjden 44	Ann-Inger Eriksson	☐	☒
46	Skörbyhöjden 46	Daniel Källström Maria Källström	☐	☐
48	Skörbyhöjden 48	Bafrin Ata Ahmed Ata Hama	☐	☐
50	Skörbyhöjden 50	Carl Svensson Izabelle Persson	☐	☐
52	Skörbyhöjden 52	Stefanie Böhnke Joakim Gran	☒	☐
54	Skörbyhöjden 54	Petra Christine Lundin Nilsson	☐	☒
56	Skörbyhöjden 56	Thomas Urban	☐	☐

1. Stadgeändring §35 Bostadsrättshavarens ansvar

Nuvarande lydelse (utdrag):

- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar

Föreslagen ny lydelse:

Eldstäder, med tillhörande rökgångar.

Motivering:

Föreningens hus uppfördes utan eldstäder som standard. Samtliga eldstäder som idag finns i föreningen har således installerats av enskilda medlemmar i efterhand. Då dessa installationer inte utgör del av den ursprungliga standarden, bör det rimligen vara bostadsrättshavaren som ansvarar för både funktion, underhåll och eventuella skador kopplade till eldstäder och de rökgångar som dessa är kopplade till.

För att klargöra ansvarsförhållandena och förebygga framtida oklarheter eller tvister, föreslås att en ny lydelse införs i stadgarna som tydligt fastslår att bostadsrättshavaren ansvarar för eldstäder med tillhörande rökgångar.

2. Stadgeändring §35 Bostadsrättshavarens ansvar

Nuvarande lydelse (utdrag):

- värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, daglig tillsyn

Föreslagen ny lydelse:

Värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, daglig tillsyn samt kontinuerligt underhåll enligt värmepumpens användarhandledning. Det åligger bostadsrättshavaren att dagligen säkerställa att värmepumpen är i drift och fungerar korrekt. Vid driftstopp eller larm (ej larm om filterrengöring) ska bostadsrättshavaren snarast möjligt, dock senast inom 24 timmar från att larmet utlöstes, meddela föreningen. Det är bostadsrättshavarens ansvar att vid behov förse värmepumpen med nya filter.

Samtliga ovan angivna ansvarsområden gäller oavsett om tillsyn sker genom fysisk kontroll eller annan tillförlitlig metod.

Motivering:

Syftet med den föreslagna stadgeändringen är att tydliggöra bostadsrättshavarens ansvar för den dagliga tillsynen och grundläggande skötseln av värmepumpen. Genom att specificera vilka uppgifter som åligger medlemmen – såsom att säkerställa att utrustningen är i drift, utföra enklare underhåll samt att informera föreningen vid driftstörningar – minskar risken för skador, driftsavbrott och onödiga kostnader för föreningen.

Den föreslagna lydelsen syftar också till att skapa ett gemensamt förhållningssätt där varje medlem bidrar till att upprätthålla den egna värmepumpens funktion och livslängd.

Med daglig tillsyn avses inte nödvändigtvis fysisk inspektion, utan tillsynen kan även utföras genom andra tillförlitliga metoder, exempelvis fjärrövervakning via kamera eller app.

Genom att införa en 24-timmars rapporteringsskyldighet vid larm (förutom filterlarm) säkerställs att föreningen snabbt kan vidta nödvändiga åtgärder vid fel, vilket förebygger större skador, minskar föreningens kostnader och säkerställer en trygg boendemiljö.

3. Stadgeändring §35 Bostadsrättshavarens ansvar

Tillägg:

Föreningen har rätt att genomföra tillsyn för att kontrollera att bostadsrättshavaren fullgör sitt underhållsansvar. Bostadsrättshavaren är skyldig att lämna tillträde till lägenheten efter skälig förvarning.

Motivering:

Syftet med denna stadgeändring är att förtydliga föreningens rätt att genomföra tillsyn i syfte att kontrollera att bostadsrättshavaren uppfyller sitt underhållsansvar.

Eftersom bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av vissa tekniska installationer som föreningen ytterst bär ansvar för, behöver föreningen ha möjlighet att kontrollera att detta underhåll fullgörs, eftersom underhållet påverkar funktionen, effektiviteten och livslängden på dessa installationer.

Stadgeändringen klargör att tillsyn endast sker med skälig förvarning.

Genom denna ändring får föreningen bättre förutsättningar att ta ansvar för fastighetens långsiktiga funktion och minimerar kostnader relaterade till bristande underhåll.

4. Stadgeändring §41 Vanvård

Nuvarande lydelse:

§ 41 Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Föreslagen ny lydelse:

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, någon av punkterna i §35, eller utan tillstånd utför en åtgärd som anges i §43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för skador på annans eller föreningens egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Motivering:

Den föreslagna stadgeändringen tydliggör och något utvidgar föreningens rätt att, efter rättelseanmaning, avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad. Jämfört med tidigare lydelse kopplas bostadsrättshavarens ansvar nu tydligare till de specifika skyldigheter som anges i §35 i stadgarna. Det ger ökad tydlighet kring vilka försummelser som omfattas.

Ändringen innebär också att föreningens egendom uttryckligen omfattas av skyddet, inte enbart annan medlems egendom, vilket stärker föreningens möjlighet att agera om brister riskerar att skada exempelvis byggnadsdelar eller tekniska system.

Vidare tas kravet bort på att det måste finnas risk för *omfattande* skador. Det gör att föreningen även kan ingripa vid mindre, men ändå betydelsefulla brister, innan de utvecklas till större problem.

Sammanfattningsvis ger ändringen föreningen bättre möjligheter att fullfölja sitt ansvar för fastigheten och att förebygga skador, samtidigt som rättssäkerheten för bostadsrättshavaren bibehålls genom kravet på rättelseanmaning innan någon åtgärd får vidtas.

5. Stadgeändring §43 Förändring i lägenhet

Nuvarande lydelse (utdrag):

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Föreslagen ny lydelse:

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd till en åtgärd som har beviljats bygglov eller uppfyller kraven för bygglovsfri åtgärd, under förutsättning att åtgärden utförs fackmannamässigt och följer Plan- och bygglagen och Håbo kommuns regler. Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden, trots detta, medför konkret och väsentlig skada eller olägenhet för föreningen. Sådan vägran ska alltid motiveras skriftligen.

Motivering:

Nuvarande stadgetext ger styrelsen möjlighet att neka tillstånd till en åtgärd om den anses innebära "påtaglig skada eller olägenhet" för föreningen. Denna formulering är dock otydlig och lämnar stort utrymme för godtyckliga tolkningar, vilket kan skapa osäkerhet för medlemmar som önskar genomföra lagliga och fackmannamässiga förändringar i sina lägenheter.

För att skapa tydligare och mer rättssäkra ramar föreslår styrelsen därför att stadgan ändras. Den nya lydelsen begränsar styrelsens möjlighet att neka tillstånd i fall där åtgärden har beviljats bygglov eller är bygglovsfri, så länge den utförs korrekt och i enlighet med lag. Styrelsen behåller dock rätten att neka i de undantagsfall där åtgärden, trots detta, skulle medföra konkret och väsentlig skada eller olägenhet för föreningen.

Syftet med ändringen är att stärka förutsägbarheten för medlemmar, samtidigt som föreningen behåller möjligheten att skydda gemensamma intressen vid särskilda situationer.

Verifikat

Transaktion 09222115557548245274

Dokument

Protokoll årsstämma 22 maj 2025

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2025-05-30 17:34:37 CEST (+0200) av Linda

Lerner (LL)

Färdigställt 2025-06-11 10:02:24 CEST (+0200)

Signerare

Linda Lerner (LL)

BRF Skörbyhöjden

linda_lerner@hotmail.com

Signerade 2025-05-30 17:34:38 CEST (+0200)

Monika Sinimaa (MS)

monsaz@hotmail.com

Signerade 2025-06-02 17:57:48 CEST (+0200)

Robert Landberg (RL)

robertlandberg1991@hotmail.com

Signerade 2025-05-30 17:36:19 CEST (+0200)

Marie Lindberg (ML1)

skruttan.68@hotmail.com

Signerade 2025-06-02 23:19:36 CEST (+0200)

Mladen Radujkovic (MR)

mladen.radujkovic@hotmail.com

Signerade 2025-05-30 20:44:18 CEST (+0200)

Mats Lundström (ML2)

mats.lundstrom65@gmail.com

Signerade 2025-06-11 10:02:24 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

