



Medlemmarna i Brf Solvändan kallas till ordinarie föreningsstämma

Tisdag 13/5 2025 kl. 17:30 - 20:00

**BRF Vilundas Föreningslokal
Herrgårdsvägen 28**

Härmed kallas samtliga medlemmar i Bostadsrättsföreningen Solvändan till ordinarie föreningsstämma 2025.

Till årets föreningsstämma har det inkommit 4 motioner. Föreningens årsredovisning för 2024 finns tillgänglig på föreningens hemsida senast två veckor innan stämman.

Mellan kl 17:30 - 18:00 upprättas en förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden till en röstlängd. Till detta serveras en välkomstdrink med lite tilltugg. Under stämman serveras även kaffe och smörgås. Vänligen kom i god tid.



Välkomna önskar

Styrelsen

Viktigt!

- Varje lägenhet har en röst, oavsett antal delägare eller medlemmar i hushållet.
- Kan du eller eventuell samägare ej närvara personligen finns möjlighet att ge ett ombud fullmakt (denna går att få via styrelsen).
- Ta med ID-handlingar.

Anmälan till årsstämman sker via e-post till info@solvandanvasby.se eller genom att skriva ut och fylla i svarsblanketten nedan och lämna den i styrelsens brevlåda, Väsbyvägen 26 H.

Vänligen ange antal personer, namn samt lägenhetsnummer (se ytterdörr).

Ta gärna med kallelsen till stämman.

Ja, jag/vi kommer.

Lägenhetsnummer*: _____

Namn: _____ Namn: _____

* Vänligen ange det lägenhetsnummer som står på er ytterdörr, till exempel 4370-1234.

Brf Solvändan - Ordinarie föreningsstämma 2025

Dagordning

1. Mötets öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare.
4. Fastställande av dagordningen.
5. Fastställande av röstlängd.
6. Val av två protokolljusterare tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning
17. Återkoppling kring föregående års motion.
18. Motioner.
 - Bilaga 1 - 4.
 1. Motion gällande passersystem.
 2. Motion gällande kameraövervakning.
 3. Motion gällande dörrautomatik och soprumsdörr.
 4. Motion gällande genomgång städavtal allmänna ytor.
19. Stadgeändringar - Andra läsning och beslut.
 - Bilaga 5 - 7.
 5. Stadgeändring § 25.
 6. Stadgeändring § 29.
 7. Stadgeändring § 30.
20. Mötets avslutande.

Efter föreningsstämman står styrelsen till förfogande för eventuella ytterligare frågor.

Bilaga 1 - Motion gällande passersystem

Motion

Solvändan har idag en blandning av både passersystem och nyckelsystem. Vi borde utöka antalet dörrar med passersystem.

Förslag: Styrelsen ska utreda och ta in pris för att utöka passersystemet för att underlätta framkomligheten i fastigheten, främst gångarna från garage till trapphus där det idag går att ta sig från garaget till trapphusen utan varken nyckel eller passerbricka, men även in till förråden och soprummet.

Styrelsens yttrande

Styrelsen anser att delar av förslaget är bra och skulle vara lämpligt både ur bekvämlighet och säkerhet. Av brandsäkerhetsskäl är vi dock inte tillåtna att installera lås eller passersystem från garage till trapphus, som utgör utrymningsvägar.

Vidare är installation av passersystem förenat med en ansevärd kostnad. I samband med sabotage och inbrott i trädgårdsrum samt förradsgångar tillfrågades Säkra Fastigheter om ungefärlig kostnad. De uppskattar cirka 25 - 30 tkr per dörr. Styrelsen valde vid det tillfället att inte gå vidare med en upphandling.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att fortsätta utredningen kring vad som är möjligt, tillåtet samt rimligt kostnadsmässigt. Samt att styrelsen får mandat att ta beslut i frågan.

Bilaga 2 - Motion gällande kameraövervakning

Motion

Vi har haft ett flertal inbrottsförsök och konstaterade inbrott i våra förrådsutrymmen. Det har även förekommit reparation av motorfordon i garaget med elverktyg såsom slipmaskin m.m.

Förslag: Styrelsen ska utreda och ta in pris för att ta in kameraövervakning i både garage och förrådsutrymmena.

Styrelsens yttrande

Styrelsen har redan påbörjat ett uppdrag med upphandling av kameror till primärt förrådsgångarna i samband med ett flertal inbrott under kort tid. Säkra Fastigheter har varit på besök och presenterat ett förslag med 9 kameror till en kostnad av 102 900 kr. Styrelsen överväger även en mindre omfattning och har tagit beslut om inköp av en kamera på prov. Dock pågår ett arbete med att undersöka så att vi inte bryter mot gällande regelverk för bostadsrättsföreningar.

I pågående arbete har styrelsen inte omfattat garaget och anser att det i dagsläget inte finns tillräcklig grund, men har beställt offert som underlag för eventuell framtida förändring.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionens intentioner, som ligger i linje med redan påbörjat arbete inom styrelsen. Slutgiltigt beslut om eventuell upphandling utifrån kostnader och praktiska konsekvenser fattas av styrelsen.

Bilaga 3 - Motion gällande installation av dörrautomatik och åtgärd av soprumsdörr

Motion

Dörren till Soprummet bredvid 22C kärvar en del och har man mycket att slänga är det svårt att få upp den utan att behöva ställa ner allting på backen och öppna dörren för att sedan ta upp sitt skräp och slänga det.

Dörren är inte heller handikappanpassad utan dörrautomatik.

Förslag: Styrelsen tar in pris för att montera dörrautomatik ihop med en läsare för passersystemet för enklare tillgång till utrymmet, samt åtgärdar dörren i samma veva.

Styrelsens yttrande

Styrelsen instämmer i att många dörrar i fastigheten är tunga och kan vara till besvär för medlemmar med funktionshinder eller bara när man har händerna fulla. Om man försöker dra upp dörrarna med hjälp av nyckeln är det dessutom ansevärd risk att nyckeln går av i låset och förhindrar efterföljande öppning.

Precis som för passersystem är dock dörrautomatiker förenade med en kostnad för föreningen. I detta fall har styrelsen dock ingen aktuell prisuppgift.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka eventuella bestämmelser, kostnader och konsekvenser kring dörrautomatik och därefter ta beslut i frågan. Samt besluta att den kärvande dörren till soprum vid port 22 C ska åtgärdas.

Bilaga 4 - Motion gällande genomgång av städavtal allmänna ytor

Motion

Jag har tyvärr inte koll på hur vårt avtal ser ut kring städ i våra gemensamma ytor ser ut, men har reagerat på att hissen ofta är smutsig och skräp ligger kvar väldigt länge innan det försvinner.

En förtydning kring hur städschemat ser ut att titta på en ny entreprenör.

Styrelsens yttrande

Styrelsen upphandlade nyligen en ny städentreprenör efter ett utspritt missnöje med tidigare leverantör. Den nya leverantören påbörjade sitt uppdrag i månadsskiftet januari-februari 2025.

Enligt det nya avtalet ska städning av våra trapphus nu ske på torsdagar så länge inget annat aviseras.

Eventuella brister ska självklart förmedlas till städfirman efter boendes återkoppling till styrelsen.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionens önskan om att på föreningens hemsida informera om nuvarande städavtal och leverantör, samt vart man vänder sig med eventuella klagomål.

Bilaga 5 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 25 (Brf Solvändan)

§ 25 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar;

1. Ingrepp i bärande konstruktion
2. Ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, el eller vatten, eller
3. Annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 25 Förslag till ny text (andra läsningen)

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

- 1. ingrepp i en bärande konstruktion,*
- 2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,*
- 3. installation eller ändring av anordning för ventilation,*
- 4. installation eller ändring av eldstad eller rökanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
- 5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bilaga 6 - Förslag till ändrade stadgar avseende § 29 (Brf Solvändan)

§ 29. I texten stryks ett ord, "beaktansvärda", för anpassning till gällande lagstiftning och paragrafen får också ett tillägg avseende en administrativ avgift för uthyrning i andra hand. Föreslaget tillägg är markerat med kursiv stil.

§ 29 Nuvarande text

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

§ 29 Förslag till ny text (andra läsningen)

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har (xxxxxxxxxxxxx) skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid. Se dock undantag i 28 § 3. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

"Föreningen tar ut en administrativ avgift av de medlemmar som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Avgiften uppgår som mest till 10 procent av gällande prisbasbelopp (PBB) fördelat på 12 månader om året."

Bilaga 7 - Förslag till ändrade stadgar avseende §30 (Brf Solvändan)

Förändringen syftar till en tydligare och mer detaljerad skrivning avseende bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter. Föreslagna ändringar har i allt väsentligt hämtats från vår intresseförening "Bostadsrätterna" och den stadgemall de har tagit fram. Ändrad text i kursiv stil, oförändrad text utan kursiv stil.

§ 30 Nuvarande text

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen. För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Till lägenheten räknas;

- Lägenhetens väggar golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- Lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer
- Rökgångar, glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar
- Svagströmsanläggningar samt

Skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data och IP-telefoni.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten."

§ 30 Förslag till ny text (andra läsningen)

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten, jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även i förekommande fall marken, balkongen, terrassen och uteplatsen på gårdsbjälklag, om sådant ingår i upplåtelsen.

För uteplatser på gårdsbjälklag gäller för att undvika skador på gårdsbjälklaget, eller på försörjningsanläggningar, får inga ingrepp under markytan ske.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- *ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt*
- *icke bärande innerväggar*
- *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
- *till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.*
- *till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.*
- *inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med*
- *innerdörrar och säkerhetsgrindar*
- *lister, foder och stuckaturer*
- *elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning*
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med*
- *ledning för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet*
- *elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.*
- *ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte*
- *att av föreningen tillhandahållen brandvarnare fungerar och byts ut vid behov*

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- *fuktisolerande skikt*

- *inredning och belysningsarmaturer*
- *vitvaror och sanitetsporslin*
- *klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås*
- *tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler*
- *ventilationsfläkt*
- *elektrisk handdukstork i förekommande fall*

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- *vitvaror*
- *köksfläkt och spiskåpa*
- *rensning av vattenlås*
- *diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning*
- *kranar och avstängningsventiler*

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom;

1. Dennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. Vårdslöshet eller försummelse av
 - a. Någon som hör till dennes hushåll eller som besöker denne som gäst
 - b. Någon annan som denne inrymt i lägenheten eller
 - c. Någon som för dennes räkning utför arbete i lägenheten

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om denne brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.