

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** Torsdag den 23 maj 2019 kl. 18:30

**Lokal:** Föreningslokalen Hässleholmsvägen 9 nb

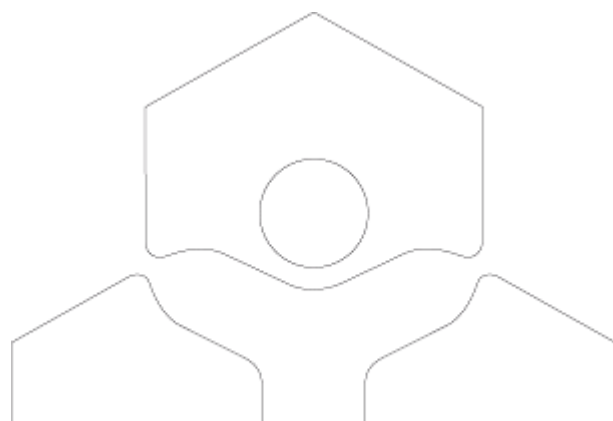
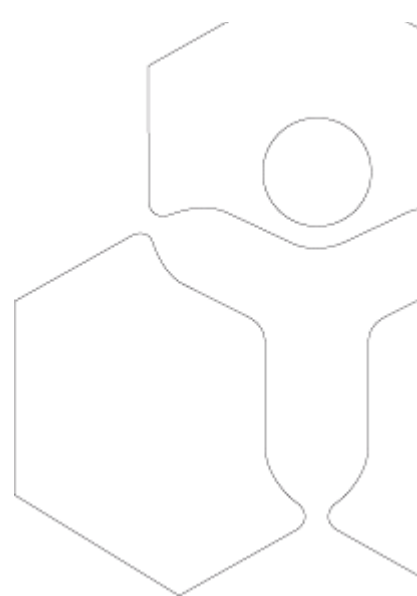
## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Rapport om bastubygge
18. Motioner från medlemmar
19. Avtackning av styrelsemedlemmar
20. Stämmans avslutande
21. Övrigt upplysningar: balkong och ombyggnader

Lättare förtäring erbjudes från kl 18:00.

Johanneshov den 9 maj 2019

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Britts Grannar



## **Information om exteriört underhåll**

Styrelsen utreder en sannolikt kommande reovering av balkonger inom ett eller två år. Detta beror bland annat på att balkongernas livslängd tangeras. Omfattningen förmodas vara sådan att vi sannolikt kommer att behöva bygga ställning runt samtliga hus under genomförandet.

I samband med detta arbete vill vi samtidigt se över underhållsbehovet för övriga delar av exteriören, som t.ex. tak, fasad, isolering, fönster, balkongdörrar, räcken etc . Detta för att kunna förlägga samtliga förestående åtgärder under samma tidsperiod, vilket gör att kostnaden för ställningsmontage ej behöver upprepas inom snar framtid.

Vi kommer att informera mer detaljer kring denna reovering när utredningen är genomförd.

Styrelsen

## **Rapport från styrelsen angående bastubygge i hobbylokalen i hus 11 alternativt i andra möjliga lokaler**

Styrelsen har enligt önskemål från förra stämman undersökt frågan om bastubygge vidare. Vi har tittat på olika möjliga lokaler, inklusive hobbyrummet i 11:an, och landade i att den före detta piskvinden högst upp i hus 9 skulle var den mest lämpliga lokalen. Hobbyrummet är inte lämpligt; dels på grund av att det är i minsta laget, och dels på grund av att det blir svårt att uppfylla brandkravet på två utrymningsvägar. Utrymmet upplevs inte heller ha potential att bli så trevligt då det saknar fönster och ligger i källarnivå.

Piskvinden högst upp i 9:an står idag tom (används emellanåt som avställningsplats för skrymmande föremål, men har inget fast användningsområde) och kan därmed vara en möjlig lokal för bastu. Det finns potential att skapa ett trevligt utrymme med plats både för bastu och en mindre "relaxavdelning" samt att öppna upp luckorna i taket som takfönster alternativt takkupor för ökad trivsel och ljus.

Styrelsen har gett SBC i uppdrag att påbörja en enklare förstudie om möjligheterna att bygga bastu i den lokalen med hänsyn till lokalens lämplighet, möjlighet att få bygglov samt ge föreningen en preliminär kostnadsbild av projektet. I samband med årsstämman kan vi förhoppningsvis redovisa delar av förstudien muntligen. Vid den initiala inspektionen som SBC gjorde av lokalen var dock deras utlåtande att det torde vara möjligt att göra om till bastuutrymme med hänsyn till avloppsstammar, vattentillgång och utrymningsvägar.

Om förstudien bekräftar att piskvinden i 9:an har goda förutsättningar, om bastubyggandet kan ske till en rimlig kostnad och man tar hänsyn till föreningens underhållsplan (budget samt arbetsbelastning för styrelsen) så ser nuvarande styrelse positivt på att nästkommande styrelse arbetar vidare med bastufrågan. En rekommendation från sittande styrelse är då att fortsätta samarbetet med SBC både gällande förstudien och framtida projektledning.

Då det handlar om ombyggnation i gemensamma lokaler krävs ett stämmobeslut för att ge klartecken till att kunna bygga bastu, och det kan stämman antingen formulera under detta möte alternativt hänskjuta till 2020 års stämma.

*Till styrelsen i BRF Britts Grannar  
Johanneshov 8 augusti 2018*

## **Motion avseende köp av garage**

Vi har nått en ålder då garage är en nödvändighet. Att inte ha ett garage skulle avsevärt påverka vår trygghet och frihetskänsla.

Vi önskar därför köpa det garage som vi hyr av föreningen.

Anna och Ludwik Luczak  
Lägenhet nr 145:1604

## **Styrelsens svar**

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen.

Idag har föreningen sex garage upplåtna med hyresrätt. Att ge en enskild medlem en fördel i form av förköpsrätt innebär en positiv särbehandling som inte är tillåten. En möjlig väg runt detta är att föreningen efter att fått tillbaka garaget från hyresgästen säljer det till ett marknadsmässigt pris till högstbjudande vilket då innebär att motionären har möjlighet att buda hem sitt tidigare garage. Vi måste vara medvetna om att garaget framöver kommer att vara en fristående enhet vilket innebär att vi kan komma att ha en medlem som enbart äger ett garage och ingen bostad i vår förening även om garaget i första skedet köps av någon som bor i föreningen. I respektive garage finns en del tekniska installationer som avloppsrör, fiberkablar mm som behöver vara åtkomliga även framgent för reparation, underhåll och inte minst kompletteringar och omdragningar. Vi vill inte dra på oss dyra kostnader om dyra ytskick behöver ersättas. Detta går sannolikt att avtala om i ett upplåtelseavtal.

Underlag för var och ens månadsavgift är främst var och ens andelstal i föreningen, framgår av den ekonomiska planen. Om man väljer att upplåta fler utrymmen med bostadsrätt så behöver detta dokument och varje medlems andelstal där justeras. Detta kräver två på varandra följande årsmöten men är ett stort administrativt jobb som dessutom kommer med en kostnad för utredningar.

Alternativ användning av för våra nuvarande garage är uthyrning som garage som idag, försäljning som garage (som denna motion föreslår), försäljning för ombyggnad till bostäder samt, från tidigare stämmobeslut, att göra ledigt garage till gemensamt förråd. Därmed föreslår styrelsen att stämman avslå motionen.

*Till styrelsen i BRF Britts Grannar  
Johanneshov 8 augusti 2018*

## **Motion avseende nya fönster alt. renovering av fönster**

Fastighetens fönster är gamla och slitna. I vår lägenhet är det så illa att vissa fönster inte är täta till den grad att det kommer in väta vid regn. Dessutom är vissa fönster svåra att öppna.

*I första hand* föreslås ett fullständigt byte av fönster i fastigheten. Detta alternativ är det bästa då man i alternativ 2 och 3 endast skjuter på problemet och den totala kostnaden av reparation och byte senare med stor sannolikhet kommer att bli högre än ett omedelbart byte. Dessutom kommer föreningens värmekostnader att gå ner då moderna fönster har ett bättre isoleringsvärde.

*I andra hand* föreslås att fastighetens fönster renoveras. Skulle detta alternativ väljas önskas att det görs ordentligt och att även här bättre glas sätts in.

*I tredje hand* emotser jag en renovering av lägenhet 145:1604 fönster då de inte är i tillfredsställande skick.

Alternativ ett och två kommer att höja fastighetens värde.

Anna och Ludwik Luczak  
Lägenhet nr 145:1604

## **Styrelsens svar**

Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen.

Styrelsen har full förståelse för att det finns behov hos flera medlemmar att förtäta eller på andra sätt renovera sina fönster. Enligt § 36 i föreningens stadgar framgår att det är medlemmarnas ansvar att ta hand om sina fönster. Det är endast ytterbågarna som är föreningens ansvar.

Styrelsen utreder ett sannolikt kommande, omfattande arbete med balkonger i samtliga hus. I samband med denna utredning är det lämpligt att utreda fönstrens, fasadens och balkongdörrarnas skick så att eventuella arbeten görs samtidigt. Därmed föreslår styrelsen att stämman avslår motionen i sin helhet.