

## Protokoll Föreningsstämma BRF MNE, 2020

**Tid:** torsdag 15/10 19.00

**Plats:** Sorgenfriskolan, ingång A

### Dagordning, kommentarer och beslut

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.  
Anna Eklund valdes till stämmans ordförande
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.  
Henrik Johansson valdes till protokollförare.
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.  
Röstlängden fastställdes till 62 röstberättigade hushåll, fördelat på 23 fysiskt närvarande, 17 fullmakter och 22 närvarande online.
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.  
Johanna Eriksson och Jessica Håkansson valdes till att justera protokollet.
6. Fastställande av dagordning.  
Dagordningen fastställdes enligt utskickad kallelse.
7. Fråga om kallelse behöri gen skett.  
Stämman fann att kallelse behöri gen skett.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
Styrelsens ordförande Mattias Thorsen sammanfattar årsredovisningen i korthet. Det ekonomiska året 2019 har i stort sett löpt enligt budget, utan större avvikelser eller oförutsedda utgifter. Utöver löpande kostnader för lån och underhåll, är de mest framträdande utgiftsposterna relaterade till dräneringsprojektet, vilket har fortgått enligt plan. För ytterligare detaljer hänvisas den intresserade läsaren till den publicerade årsredovisningen.
9. Framläggande av revisoremas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.  
Den i stämman närvarande internrevisorn, Nils Möllerberg, berättar om revisoremas arbete och sammanfattar deras slutsatser. Sammantaget har inga anmärkningsvärda avvikelser förekommit och revisorerna tillstyrker fastställandet av resultat- och balansräkning, vinst eller förlust av densamma, samt styrelsens ansvarsfrihet.

10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.  
Stämman beslutar om att fastställa resultat- och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.  
Stämman beslutar om att fastställa förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.  
Stämman beslutar om att bevilja styrelsen ansvarsfrihet.
13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.  
Inga förslag på förändringar presenterades, varpå stämman beslutar att fortsatt ersätta styrelseledamöter och revisorer enligt gällande belopp.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen samt antal revisorsuppleanter.  
Stämman beslutar om att styrelsen skall bestå av nio ordinarie ledamöter, samt att antalet interna revisorer skall vara två ordinarie och en suppleant.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
Stämman beslutar om att godkänna valberedningens förslag på styrelseledamöter, med mindre modifieringar avseende uppdelning av ledamöter och suppleanter, samt längden på enstaka föreslagna mandatperioder. Styrelsen för det kommande verksamhetsåret bestäms därför som så:  
*Ledamöter som valdes för två år 2019 och som kvarstår*  
Elisabeth Hallström, Björken 3.  
Jan Sjöberg, Björken 6.  
  
*Fyllnadsval för ledamöter valda 2019, väljs på ett år*  
Erik Zivkovic, Björken 7.  
Fanny Lundström, Björken 3.  
  
*Ledamöter som väljs för två år 2020*  
Mattias Thorsen, Björken 6. Omval  
Karolina Palmér, Björken 7. Omval  
Henrik Johansson, Tallen 1. Omval  
Magnus Bjerhag, Tallen 3. Omval  
Jessica Håkansson, Björken 3. Nyval

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

Stämman beslutar om att godkänna valberedningens förslag på revisorer och revisorssuppleanter. Revisorena bestäms därför som så:

*Revisor som valdes för två år 2019*

Mattias Haraldsson, Björken 6.

*Revisor som väljs för två år 2020*

Nils Möllerberg, Tallen 1. Omval

*Revisorssuppleant för ett år*

Mikael Ringman, Tallen 2. Omval

17. Val av extern revisor.

Stämman beslutar om att fortsätta anlita E&Y för tillhandahållande av extern revisor.

18. Val av valberedning, som skall bestå av tre ledamöter varav en sammankallande.

Stämman väljer och beslutar om valberedning som så:

Jonas Gillberg, Björken 6 Sammankallande

Jens Jansson, Tallen 1

Johan Widerholm, Tallen 2

19. Styrelsens rapport angående frågan om kodlås på grindar.

Styrelsens ordförande sammanfattar det arbete som gjorts inom ärendet och dess nuvarande status. Styrelsens ambition har varit att driva frågan tillsammans med de enskilda husen, för att kunna tillgodose de olika behov som finns. Styrelsen ser att frågan berör tre grupper, baserat på gårdarnas geografiska samhörighet; Tallen-husen, Björken 3, 7 & 8, samt Björken 6. Det kan också konstateras att de olika husen och gårdarna både prioriterar och värderar frågan olika, vilket sammanfattas nedan.

Den upplevda relevansen av frågan i Tallen-husen har upplevts som låg. En arbetsgrupp för att ta ärendet vidare har här ej formats. I Björken 6 har en arbetsgrupp formats som tillsammans med styrelsen berett förslag för omröstning, varpå huset röstat för att inte införa kodlås på grindar. Björken 7 har röstat för införandet av kodlås, men med avsikt att låta installationen av desamma vänta till efter det att dräneringsarbetet vid huset är färdigställt. I Björken 3 och 8 har en formell omröstning ännu ej ägt rum.

Med tanke på frågans komplexitet och de olika förutsättningar som råder på de olika gårdarna är styrelsens avsikt att även i fortsättningen låta de enskilda husen ta beslut om hur man vill gå vidare, i den mån det är möjligt. I de fall då gårdar delas mellan hus med potentiellt åtskiljda viljor kommer utökade arbetsgrupper och ett utökat samarbete att krävas. Styrelsen avser att koordinera detta fortsatta arbete efter dess konstituerande.

## 20. Fråga om avgift på upplåten källaryta

Styrelsens ordförande sammanfattar förslaget enligt kallelsens bilaga och ger en historisk kontext till varför ett beslut i frågan har blivit nödvändigt.

Ärendet väcker stor diskussion stämmans medlemmar emellan, varpå styrelsens ordförande är behjälplig för att svara på frågor. Sammantaget kan de frågor som diskuteras grovt kategoriseras som i) rörande den föreslagna avgiftsnivån och hur denna relateras till det pris som är satt för att köpa loss av föreningen gemensamt ägda ytor, eller ii) rörande oklarheter om hur, när och för vilka ytor den föreslagna avgiften skall implementeras, och vilka kvalitetsnivåer dessa ytor då skall förväntas leva upp till.

Med avseende på relation mellan avgift och köpeskilling för friköp av yta tydliggör styrelsens ordförande att dessa två faktorer är frikopplade. För den prisnivå för friköp av yta som idag gäller hänvisas till det beslut som togs på föreningsstämma 2006. Den i stämman närvarande internrevisor tydliggör vidare att en förändring av denna prisnivå idag är direkt olämplig, då det skulle medföra att enskilda medlemmar över tid tillåts köpa yta till olika prisnivåer, något som står i direkt konflikt med likabehandlingsprincipen.

Med avseende på hur och när den föreslagna avgiften skall implementeras tydliggör styrelsens ordförande att denna fråga inte är en del av förslaget. Styrelsens ambition har istället varit att i ett tidigt skede låta stämman diskutera och besluta separat just om på vilken nivå avgiften bör ligga, för att vara så transparenta som möjligt gentemot de medlemmar som idag överväger att genomföra nedbyggnader. Detta skulle då medföra att detaljer om implementeringen skulle bli en separat fråga för en framtida stämma.

Då stämman bedömer att ovanstående oklarheter är allt för tätt sammankopplade med hur enskilda medlemmar skall ta ställning i frågan, anses en omröstning på sittande stämma vara omöjlig att genomföra. Frågan föreslås bordläggas, vilket stämman beslutar. Styrelsen åläggs att komplettera förslaget med en implementeringsplan, för att återigen ta upp frågan för beslut på en kommande stämma.

## 21. Styrelsen informerar.

Någon ytterligare information delgavs ej.

## 22. Stämmans avslutande.

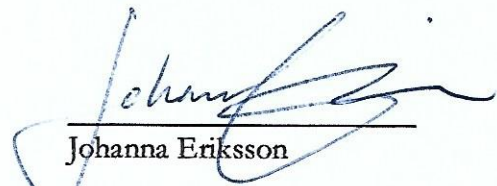
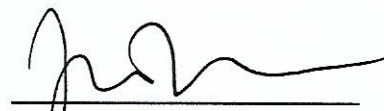
Både stämmans och styrelsens ordförande tackar alla närvarande medlemmar för engagerat deltagande i stämman och avslutar mötet.

**MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING**  
*Engelska husen & Västra Sorgenfri*

Vid protokollet:

  
Henrik Johansson

Justeras:

  
Anna Eklund  
Johanna Eriksson  
Jessica Håkansson

**Bilaga 1 – Fråga om avgift på upplåten källaryta**

Föreningen beslöt 2006 för att tillåta tillbyggnad på vind och källare. Sedan dess har det byggts upp på vind i cirka 50% av de lägenheter som haft möjlighet, medan det är först på senare tid som intresse och förutsättningar för nedbyggnad i källare aktualiserats.

Avgiftsfördelningen lades om 2013, dels för att man ansåg att vindsyta inte helt motsvarade boarea i plan 1 och 2, dels för att stora lägenheter blev oproportionerligt mycket dyrare i jämförelse med andra föreningars stora lägenheter. Det nuvarande avgiftssystemet fördelar 90% av föreningens kostnader baserat på lägenheternas storlek med viktning av olika typer av ytor utifrån dess unika egenskaper (se tabell nedan). De övriga 10% fördelas jämnt per lägenhet.

| <b>KOSTNADSVIKTNING AV OLIKA TYPER AV LÄGENHETSYTA</b> |                                                                  |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Typ av yta</b>                                      | <b>Beskrivning (bedömning görs för hela våningsplan)</b>         | <b>Viktningsfaktor</b> |
| Typ #0                                                 | Lägenhets boarea i plan 1 och 2 (och 3 för Tallen 3)             | 1,00                   |
| Typ #1                                                 | Uppbyggd vindsyta med brandskydd för boende och fjärrvärme       | 0,90                   |
| Typ #2                                                 | Uppbyggd vindsyta med brandskydd för boende och utan fjärrvärme  | 0,85                   |
| Typ #3                                                 | Uppbyggd vindsyta utan brandskydd för boende men med fjärrvärme  | 0,20                   |
| Typ #4                                                 | Uppbyggd vindsyta utan brandskydd för boende och utan fjärrvärme | 0,15                   |

Tabell 1. Kostnadsviktning beslutad av stämman 2013. Endast typ #1 klassas som boarea.

Med nuvarande system så finns ingen viktning beslutad för källaryta vilket innebär att vi idag inte har möjlighet att debitera avgift för lägenheter som bygger ned i källare. Styrelsen har därför tagit fram ett förslag på hur källaryta ska kunna viktas enligt samma princip som för vindsytor.

**Förslag**

Styrelsen rekommenderar stämman att besluta om ett införande av en avgiftsfördelning för nedbyggda källare i enlighet med tabellen nedan.

| <b>TILLÄGG TILL KOSTNADSVIKTNING</b> |                                                          |                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Typ av yta</b>                    | <b>Beskrivning (bedömning görs för hela våningsplan)</b> | <b>Viktningsfaktor</b> |
| Typ #5                               | Nedbyggd källaryta med fjärrvärme                        | 0,50                   |
| Typ #6                               | Nedbyggd källaryta utan fjärrvärme                       | 0,45                   |

Tabell 2. Tillägg till kostnadsviktning föreslagen till stämman 2020. Båda ytor klassas som biarea.

Beslutet bygger dels på en identifiering av de kvalitativa skillnader som finns mellan källar- och vindsyta, där styrelsen fört en dialog med de medlemmar som idag har byggt ned i källare. Dels bygger förslaget på en kartläggning av hur våra grannföreningar hanterat denna fråga där styrelsen fann att de flesta viktat ytor på samma sätt som vi och där deras viktning av källaryta ligger mellan 0,3 och 0,6. Vidare konstaterades att deras absoluta skillnad i viktning mellan källar- och vindsyta låg på 0,3 punkter, där styrelsens förslag till stämman ger en absolut skillnad på 0,4 punkter.