

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KALLBLODET

Stämmoprotokoll

Datum:	2025-05-21
Tid:	18:30-20:15
Plats:	Pedagogen Park, Fässbergs Mariagård, Prästgårdsgatan 26, Mölndal
Närvarande:	Enligt separat närvaroförteckning. .
§ 1 Öppnande	Stämman öppnades av Lennart Hammarstrand som hälsade alla välkomna.
§ 2 Val av ordförande på stämman	Till mötesordförande utsågs Lennart Hammarstrand.
§ 3 Godkännande Av dagordning	Dagordningen godkändes.
§ 4 Ordförandes val av sekreterare	Ulla Gillgard utsågs att föra dagens protokoll.
§ 5 Röstlängd	Bifogade förteckning över de närvarande medlemmarna godkändes som röstlängd vid mötet. 29 deltagare som representerade 24 lägenheter närvarade. Det antecknades att var och en ägde en röst per lägenhet.
§ 6 Val av justeringsmän	Till justeringsmän valdes Håkan Ljungberg och Lennart Henriksson att jämte ordföranden justera protokollet.
§ 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett	Frågan besvarades med ja.
§ 8 Föredragning av årsredovisningen	Styrelsens årsredovisning föredrogs av Magnus Liljhagen, och lades till handlingarna.
§ 9 Föredragning av revisionsberättelsen	Styrelsens revisionsberättelse föredrogs av Magnus Liljhagen, och lades till handlingarna.

§ 10	Fastställande av Resultat- och balansräkning	Resultat- och balansräkning fastställdes och lades till handlingarna.
§ 11	Beslut om användande av vinst eller förlust	Stämman beslutade att behandla årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
§ 12	Ansvarsfrihet	Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för det gångna året.
§ 13	Arvoden till styrelse och revisor	Valberedningen föreslog att styrelsen för kommande verksamhetsår ska erhålla ett sammanlagt arvode om 1,5 prisbasbelopp, vilket för 2025 motsvarar 88.200:-, att fördelas inom styrelsen enligt dess egen bestämning, samt till revisor utgår arvode enligt ingiven räkning. Stämman röstade ja för förslagen.
§ 14	Val av styrelseledamöter och suppleanter	Följande personer valdes till ordinarie ledamöter: Lennart Hammarstrand, omval 2 år Ulla Gillgard, omval 2 år Stefan Bonander, 1 år kvar Magnus Liljhagen, 1 år kvar Filip Berggren, nyval 2 år Till suppleant valdes: Mahssa Karimi, nyval 1 år
§ 15	Val av revisor och	Till ordinarie revisor valdes Per Gillmert och av honom utsedd suppleant, båda verksamma på Förenade Revisorer i Göteborg AB.
§ 16	Val av valberedning	Till valberedning på 1 år valdes Claes-Göran Andersson och Stefan Billman.
§ 17	Proposition 1	Stämman gick igenom de fyra punkterna A, B, C och D.
	A IMD vatten	Stämman var positiv till att ha individuell mätning av varmvatten (IMD). Styrelsen tar in offerter från några leverantörer och presenterar det senare för medlemmarna, för vidare beslut.
	B IMD laddare	Stämman var positiv till att utöka laddplatser i garaget samt att övergå till individuell mätning (IMD). Styrelsen tar in offerter och presenterar förslag under hösten.
	C Bredband/TV	Stämman var positiv till att behålla kollektivt abonnemang för TV- och bredband. Styrelsen avgör vilken leverantör som väljs.
	D El / solpanel	Stämman beslöt att skjuta på denna punkt åtminstone ett år.

§ 18 Proposition 2
Nya stadgar

Mot bakgrund av förändringar i lagstiftningen för bostadsrättsföreningar föreslog styrelsen ändringar i § 9 Överlåtelse, § 44 Förändringar i lägenhet och § 50 Förverkandegrunder, enligt utdelad proposition 2. Samtliga 29 närvarande på stämman röstade ja för genomförande av stadgeändringarna.

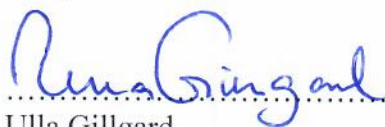
§ 19 Avslutande

Lennart Hammarstrand tackade samtliga för visat intresse och avslutade stämman.

Övriga frågor

Avgående styrelsemedlemmar Josefin Hellgren, Thomas Johansson och Sirpa Pellikka avtackades för sin tid i styrelsen och för väl genomfört arbete. Inga övriga frågor tog upp.

Vid protokollet


.....
Ulla Gillgard

Justeras


.....
Lennart Henriksson

Ordförande


.....
Lennart Hammarstrand


.....
Håkan Ljungberg

PROPOSITION 1 inför Brf Kallblodets årsstämma 2025-05-21

Bakgrund:

Styrelsens för Brf Kallblodet har bland annat till uppgift att säkerställa driften av föreningens fastigheter i både närtid som framtid. För att göra det vill vi utveckla Brf Kallblodet till att i ännu högre grad än idag bli en förening där var och en betalar för sin egen konsumtion; där vi erbjuder alla medlemmar möjlighet att ta del av ny teknik; och där vi samtidigt använder möjligheter som den nya tekniken ger i vår förvaltning.

Styrelsen har enligt föreningens stadgar ett brett mandat kring många frågor. De inkluderar till exempel el, vatten, bredband och TV-kanaler. Mot bakgrund av att de åtgärder styrelsen föreslår nedan kan anses vara omfattande vill styrelsen få stämmans godkännande till följande åtgärder:

A: Införande av individuell varmvattenmätning som innebär att varmvattenförbrukningen för varje enskild lägenhet mäts och debiteras respektive medlem. På sikt kan även kallvatten komma att omfattas av förslaget.

B: Införande av individuell elförbrukningsmätning för föreningens elbilsplatser i garaget samtidigt som antalet laddstationer i garaget utökas för att kunna svara mot ökad efterfrågan.

C: Fortsatt bredbandsanslutning och TV-kanalabonnemang likt det vi har i dagsläget.

D: Översyn av möjligheterna till inköp av gemensam el för såväl fastigheterna som för föreningens medlemmar i syfte att sänka nätkostnader och förenkla fakturering och hantering. Åtgärden kan också komma att inkludera montering av solpaneler på taken av våra tre bostadsfastigheter. Rapportering kring detta skall ske på en kommande årsstämma innan beslut om införande fattas.

Proposition:

Styrelsen föreslår att årsstämman för Brf Kallblodet beslutar om att ge styrelsen i uppdrag att

- A: införa individuell varmvattenmätning
- B: individuell elförbrukningsmätning för våra laddplatser och utökning av antalet laddplatser i garaget
- C: fortsättningsvis inkludera såväl bredbandsabonnemang och TV-kanalsabonnemang i månadsavgiften till föreningens medlemmar
- D: överse möjligheterna till gemensam el för föreningens medlemmar och montering av solpaneler på föreningens fastigheter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Lennart Hammarstrand, ordförande Ulla Gillgard, ledamot Stefan Bonander, ledamot

Thomas Johansson, ledamot Magnus Liljhagen, ledamot

Josefin Hellgren, suppleant Sirpa Pellikka, suppleant

PROPOSITION 2 inför Brf Kallblodets årsstämma 2025-05-21

Bakgrund:

Styrelsen har av vår förvaltningsorganisation SBC fått förslag på att ändra föreningens stadgar mot bakgrund av förändringar inom lagstiftningen för bostadsrättsföreningar och branschpraxis. Efter genomgång av det mottagna underlaget har styrelsen tagit fram nedanstående förslag kring stadgeändringar. Styrelsen har varit noggrann med att säkerställa att ändringarna inte i någon större utsträckning förändrar föreningens fortsatta förvaltning där så är möjligt. Samtidigt är det viktigt att vidta de förändringar som är nödvändiga, antingen beroende på lagkrav eller branschpraxis.

I enlighet med 58 § i föreningens stadgar kan föreningens stadgar ändras genom beslut på föreningsstämma. ”Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två (2) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet.”

Förändringar föreslås inom följande tre områden:

- A. Föreningens möjlighet att ta ut överlåtelse- och pantsättningsavgifter bör följa branschstandard. Överlåtelseavgiften föreslås höjas till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5% av gällande prisbasbelopp.
- B. Nya regler i bostadsrättslagen kring behov av styrelsegodkännande av förändringsåtgärder i lägenheter nödvändiggör att dessa specificeras i stadgarna. Det gäller installation och/eller ändring av anordningar för ventilation, eldstad, rökkanal eller annat som kan påverka brandskyddet i föreningens fastigheter.
- C. Tillägg till grunderna för när nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren baserat på förändring av bostadsrättslagen. Tilläggen handlar om risken för förverkan när en bostadsrättshavare har genomfört förändringar i sin lägenhet utan att inhämta styrelsens godkännande.

Proposition:

Styrelsen föreslår att årsstämman för Brf Kallblodet beslutar om att ändra nedanstående paragrafer i föreningens stadgar som i sin helhet återfinns på föreningens hemsida eller som kan erhållas efter kontakt med styrelsen. Förändringar markeras med fet text.

9 § Överlåtelse – och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Nuvarande lydelse:

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Föreslagen ny lydelse:

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. **Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av gällande prisbasbelopp.**

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

44 § Förändring i lägenhet*Nuvarande lydelse:*

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmässigt sätt.

Föreslagen ny lydelse:

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

1. Ingrepp i bärande konstruktion, **eller**
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, **eller**
3. **Installation eller ändring av anordning för ventilation, eller**
4. **Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller**
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

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 eller annan medlem. 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.

50 § Förverkandegrunder*Nuvarande lydelse:*

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avviken är av väsentlig betydelse
- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar

- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

Föreslagen ny lydelse:

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem
- Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- **bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 44**

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada. I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Lennart Hammarstrand

Ulla Gillgard

Stefan Bonander

Thomas Johansson

Magnus Liljhagen

Josefin Hellgren

Sirpa Pellikka