



# BILAGOR

## 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖREHUS **4**



## KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmar i bostadsrättsföreningen Örehus 4 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdag den 9 maj 2019, kl 18.30

Plats: Tuppen, Tessins väg 10, Malmö

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två justerare tillika rösträknare
5. Fastställande av dagordning
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av föreningens årsredovisning
9. Föredragning av extern revisors berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter och övriga förtroendevalda
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av externrevisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Proposition
  - 18.1 Stadgeändring brandvarnare
19. Motioner i den ordning de inkommit till styrelsen
  - 19.1 Val av styrelsen i bostadsrättsföreningen Örehus 4, Marilyn Pettersson.
  - 19.2 Installation av automatiska dörröppnare i källarplanet underlättar för många, Lennart Skoog.
  - 19.3 Installation av några laddstolpar i garaget eller vid uteplats, Lennart Skoog.
  - 19.4 Jouravtal värmeproblem under helgtid, Lennart Skoog.

VÄND



- 19.5 Örehus 4 anställer en vicevärd på halvtid, Conny Hagman.
- 19.6 Elektrisk mangel, Anna Hansson.
- 19.7 Renovering trapphus A-trappan till "ettorn" på BV, Emma Larsson.
- 19.8 Fastighetsskötsel av Örehus 4, Christine Berggren.
- 19.9 Underhåll och reparationer av fastigheten Örehus 4. Christine Berggren.
- 19.10 Fastighetens sophantering, Christine Berggren.
- 19.11 Önskemål om att byta ut fastighetens nycklar mot taggar, Christine Berggren.
- 19.12 Tvättstugor, Christine Berggren.
- 19.13 Förändring av våra entréer. Christine Berggren.
- 19.14 Försummat hyreshus, Paul Frigyes.

20. Övriga frågor och information  
- Mail från Conny Hagman

21. Stämman avslutas

Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt går på föreningsstämman och använder sin rösträtt för att besluten ska bli representativa för föreningens medlemmar.

Vid frånvaro kan fullmakt lämnas – se information och fyll i fullmakts blankett på hemsidan [www.orehus4.se](http://www.orehus4.se).

Välkomna!

Malmö den 24 april 2019

Styrelsen i Brf Örehus 4

Inkom 2019-03-16

Till styrelsen för Brf Örehus4

Jag önskar att styrelsen lägger till punkt nedan i Agenda för kommande årsstämma och att medlemmar innan stämman, enligt praxis, delges denna text nedan

Vänligen

Conny Hagman

---

---

### **Förslag till komplettering av föreningens stadgar.**

§ 2 i stadgar beskriver föreningens ändamål och verksamhet så här.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Nedanstående skrivning anser jag saknas och behöver nu kompletteras med.

***Likaså skall föreningen förvalta fast och lös egendom, på ett sådant sätt och med insikt, att en god värdeutveckling, i jämförelse, säkras och över tid uppnås.***

#### **Skäl**

Föreningen är som fastighetsägare att jämföra med ett litet fastighetsbolag, som förvaltar fast egendom i värdestorlek om 300 Mkr.

Förvaltning, mål och vård av värden är då samma bortsett från ev. vinstaspekt

Kompletteringen ger styrelsen stöd att sätta upp mål och stämman ett visst underlag att hantera ansvar.

Indirekt blir också kompetensbehov i styrelsen med detta tydligare.

## STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖREHUS 4 Antagna 2017-10-17

§ 1 Föreningens namn Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Örehus 4.

§ 2 Ändamål och verksamhet Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Likaså skall föreningen förvalta fast och lös egendom, på ett sådant sätt och med insikt, att en god värdeutveckling i jämförelse säkras och över tid uppnås.

§ 3 Föreningens säte Föreningens styrelse har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari-31 december. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorn. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall innehålla en uppgift om de ärenden som skall förekomma. Kallelsen skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämma. Kallelse utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Bostadsrättsföreningen får även till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag

§ 6 Motioner Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång

## PROPOSITION

### Stadgeändring

Efter en genomgång av föreningens stadgar föreslår styrelsen ändringar av stadgarna för nedanstående punkt:

§ 16 Bostadsrättshavarens ansvar Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- Rummens väggar, golv och tak.
- Inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten.
- Glas i fönster och dörrar.
- Lägenhetens ytter- och innerdörrar.

#### **- Brandvarnare.**

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer samt av de anordningar för vatten, avlopp, värme, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med. För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom gent vållande eller genom våldslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit. Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförts i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

### Förslag

Styrelsen föreslår att lägga till brandvarnare i § 16 i brf Örehus4's stadgar.

Om propositionen förslag gillas av stämman kommer extra stämma ske hösten 2019 eftersom stadgeändring kräver två föreningsstämmors bifall.

Styrelsen brf Örehus 4



## MOTIONER

### Motion 1

Motion till årsstämman i Brf Örehus 4, 2019

Val av styrelsen i bostadsrättsföreningen Örehus4

Jag föreslår att stämman ska välja presidiet i vår Brf Örehus4.

Jag tycker att stämman ska välja ordförande och vice ordförande i föreningen med tanke på att det är de som representerar oss i allmänhet och för att det är de som i stort sätt ansvarar för föreningens verksamhet.

Yrkande

Att från och med nästa årsstämma 2020 ska stämman välja presidiet i Brf Örehus 4.

Malmö 2019-02-16

Mvh

Marilyn Pettersson

Sergels Väg 14 B

### Styrelsens svar:

Styrelsen åsikt i frågan är som följer:

- Styrelsen konstituerar som tidigare sig själva.  
Fördelar med att styrelsen konstituerar sig själv är att man får en flexiblare styrelse då den under verksamhetsåret enkelt kan omformas. På så vis undviks extra föreningsstämmor för val av ny styrelseordförande/vice ordförande. Styrelsen får även tydligare ett kollektivt ansvar om styrelsen själv utser ordförande/vice ordförande. I vår föreningsstyrelse är det inte enbart ordföranden som representerar föreningen utan vi har en arbetsfördelning som gör att den som äger ett projekt även representerar styrelsen i det aktuella projektet.

Om motionärens förslag gillas av stämman kommer extra stämma ske hösten 2019 eftersom stadg-ändring kräver två föreningsstämmors bifall.

## **Motion 2**

### **INSTALLATION AV AUTOMATISKA DÖRRÖPPNARE I KÄLLARPLANET UNDERLÄTTAR FÖR MÅNGA!**

Jag föreslår att föreningsstämman fattar beslut om installation av s.k. armbrytare till dörrarna in till källargången från A och B trappan, till tvättstugan samt in och ut från garage i källargången.

Det underlättar t.ex att bära tvätt till tvättstuga eller matkassar från garaget.

Flera dörrar har redan motor installerad av Malmö kommun för öppning som enligt min research hos två oberoende elfirmor är möjlig att använda. Kostnaden för detta torde därmed minska men min förhoppning är att detta förslag kan höja boendestandard på ett ganska enkelt sätt.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar om att installera armbrytare till dörrar från trapphuset till källargången, till tvättstugan samt de två dörrarna från garage till källargång.

Lenart Skoog

#### **Styrelsens svar:**

Styrelsen låter stämman avgöra behovet av dörröppnare.

De dörröppnare som finns är inte föreningens egendom och kan demonteras av Malmö Stad om inte behovet längre finns från rörelsehindre boende i Örehus 4. De är också gamla, slitna och vid reparationer visat sig vara väldigt dyra. Nya dörröppnare enligt önskemålet i motionen kostar ca 130 000:- inkl moms exklusiva el-slutbleck. (Detta förutsätter att föreningen investerar i ett taggsystem, motion 11 där även el-slutblecken ingår.)

### **Motion 3**

#### **INSTALLATION AV NÅGRA LADDSTOLPAR I GARAGE ELLER VID UTEPLATS**

Vi blir allt fler som tänker miljömässigt och köper bilar med laddhybrid eller rena elbilar.

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att ta in anbud vad det skulle kosta att installera ladd möjlighet på några av inne- eller uteparkeringsplatserna.

Dessa parkeringsplatser ska förstås vara dyrare i månadsavgift och de leverantörer som erbjuder installation i bostadsrättsföreningar har lösning för separat debitering av el till laddande kund som t.ex. kan komma på månadsavin.

Det innebär också att vårt garage som nu har flera outhyrda platser kommer bli mera attraktiva för externa kunder i området då det saknas ladd platser i vårt närområde.

#### **Förslag till beslut**

Jag föreslår att föreningsstämman ger i uppdrag till styrelsen att ta in anbud avseende installation av ladd plats på vår parkeringsyta inne och eller utomhus och återkomma med förslag senast vid nästa föreningsstämma.

Lenart Skoog

#### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har fått in ett antal önskemål från boende rörande laddplatser för sina fordon. Sedan en tid tillbaka har olika alternativ utretts rörande:

Plats - Antal laddplatser - Ekonomi - Utförande - mm

De tydligaste problem som behöver lösas inför en implementering är plats och ekonomi. Dessa hinder har styrelsen för närvarande ingen tydlig lösning för, men arbete pågår. Kostnad som inkommit i offert är ca 165 000 kr inkl moms. Styrelsen har inget att anmärka på denna framställan utan låter stämman ta beslut i frågan.

## **Motion 4**

### **JOURAVTAL VÄRMEPROBLEM UNDER HELGTID**

Jag är som medlem mycket tacksam för att styrelsen har åtagit sig arbetet att göra huset mera energieffektivt. Tyvärr har innetemperaturen justerats med fördröjning vid kall väderlek och en förklaring som ger är att fördelningen av värmen är ojämn i huset. Det har krävt manuell justering av initierade medlemmar i föreningen att styra om värmeflödet i huset. Det resulterar i att de högre belägna lägenheterna kan ha innetemperaturer ner mot 16 grader vilket är oacceptabelt. Vardagar brukar kontakt med styrelsen leda till åtgärd men det är oklart vem man ska kontakta i dessa ärenden på helgtid.

#### **Förslag till beslut**

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att det ska tas in anbud på jourservice avseende vårt värmereglerings system så att skevheter i innetemperatur kan åtgärdas skyndsamt även på helgtid eller semestertid.

Lennart Skoog

#### **Styrelsens svar:**

För att motionären skall förstå hur vårt värmesystem fungerar kommer här en kort beskrivning. Det finns en fjärrvärmecentral i källaren där värme från fjärrvärmenätet växlas över till värme för tappvarmvatten och uppvärmning. Värmesystemet är uppdelat i 2 shuntgrupper, en för östfasaden och en för västfasaden. Båda fasaderna styrs av en utegivare som ger signal till shuntventilen att öppna eller stänga allt efter behov. 2 st pumpar cirkulerar värmevattnet till resp. fasad och levererar värme till lägenheterna via golvslingor som ligger i sand. De översta lägenheterna har kompenserats för kallt yttertak med radiatorer som är kopplade på samma system. I och med att vi har golvvärme så har vi också en inbyggd tröghet i regleringen som gör att en förändring av shuntventilens läge märks först långt senare. Vi har övertagit systemet efter den tidigare ägaren så det är inget problem som uppkommit efter att föreningen tagit över huset. Om man studerar energideklarationen som gjordes strax före övertagandet så ser man att huset hade en extremt hög energiförbrukning vilket tyder på att ägaren löste problemet med kallt i lägenheterna genom att höja temperaturen på värmevattnet så att de lägenheter som var kalla, ofta de översta, fick varmt. Det innebar att de lägenheter som hade tillräckligt varmt tidigare fick ännu varmare eftersom temperaturen i lägenheterna inte går att reglera individuellt. Överskottsvärmen ventilerades ut genom att öppna fönster, ett klassiskt fenomen.

Styrelsen arbetar som motionären mycket riktigt påpekar med att få vårt hus mer energieffektivt och har gjort så från första början. Vi har installerat ett nytt datorbaserat styrsystem där vi kan läsa av temperaturen i vissa lägenheter samt returtemperaturen från värmestammarna. Vi har installerat nya energieffektiva pumpar och låtit Eon göra en energikartläggning med ekonomiskt stöd från Energimyndigheten.

När det gäller problemet med värmen så beror detta på fel i injusteringen av vattenflödena. Vatten går alltid lättaste vägen och därför är det nödvändigt att strypa in flödena så att alla lägenheter får den mängd värmevatten som krävs för rätt temperatur i resp. lägenhet.

Varje värmestam, 12 st, har fått nya injusteringsventiler som nu är injusterade till rätt tryck och flöde. Det återstår nu att försöka justera in vattenflödena i vertikalled. Det är en komplicerad beräkning som vi anlitat en utomstående konsult, ÅF, att göra. I samband med ventilbytena tappades stamledningarna ner och vid påfyllnaden kom det som vanligt luft i systemet. Luft stiger som bekant uppåt i vatten och hamnar i översta lägenheternas radiatorer där den försvårar cirkulationen. Motionären har haft problem med detta och därför tidvis haft kallt men fått varmare efter luftning av radiatorer och fördelningsrör. Ibland har vi varit behjälpliga men ofta har han kunnat utföra luftningen själv. Vi har ännu inte, trots upprepade påstötningar, fått tillträde för att kontrollera så att slingventilerna i hans lägenhet är fullt öppna. Vi är dock övertygade om att problemet kommer att byggas bort efterhand som de planerade åtgärderna blir utförda. Det kan tyckas ha tagit lång tid men det är en kombination av att varje utförd åtgärd måste följas upp och analyseras samt att vi som arbetar med detta har ordinarie arbeten att sköta. Vi har ett nära samarbete med en tekniker från Assemblin som man kan jämföra med jour eftersom han kan vara här med kort inställetid. Det är inte normalt att teckna ett kostsamt jouravtal för bostadshus och vi anser inte detta skall behövas i vårt hus heller.

## **Motion 5**

### **Bakgrund**

Ett antal skavanker och fel i fastigheten, som påpekats i flera motioner, men som aldrig åtgärdats trots att så utlovats av styrelsen.

Senast ryckte medlemmen Paul Frigyes ut och med egna medel och eget arbete reparerade betongskada i B trappan. Trots att styrelsen för två år sedan utlovat reparation. Närmast komiskt.

### **Beskriv problemet**

Fastigheten har brister avseende bl. a

- betongskador i såväl trapphus som utomhus, mest flagrant garagenedfart
- betongsprickor runt upphängd armatur
- lösa spjälor i räcke i trapphus
- olikfärgade dörrfoder för lägenhetsdörrar, primitivt och billigt.

### **Förslag**

Jag föreslår att Brf Örehus4 anställer en vicevärd på halvtid att löpande hålla ögat på skador som uppstår och därefter aldrig repareras.

Kostnad ca 250 kronor/lägenhet/månad.

En sådan funktion fanns under Åbergs, den behövs lika mycket idag i samma fastighet.

Utan denna omvårdnad riskerar fastigheten att tappa ännu mera i finish och värde och är idag på lägst nivå bland grannhus sett till ovannämnda.

conny@coloplus.se

Malmö februari 20, 2019

Conny Hagman

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har en ständig dialog med vår tekniska förvaltare för att höja nivån på underhållet. Styrelsen föreslår att föreningsstämman avslår motionen. Styrelsen menar att föreningen inte ska ha ett arbetsgivaransvar utan köper teknisk förvaltning, som för närvarande är av Stadsbostäder.

## **Motion 6**

I vår fastighet finns en fantastisk gammal stenmangel men många av oss kan inte, vågar inte eller orkar inte använda den

Därför ska man mangla

- det du manglar tar mindre plats och många av oss har få och små förvaringsutrymmen
- det du manglar håller sig rent längre, det drar inte till sig smuts på samma sätt
- det är bra för allergiker då dammhalten drastiskt minskar när man manglat tyget
- linnetyger får mer lyster än när man stryker dem

Därför yrkar jag att stämman bifaller

- att föreningen inhandlar och kompletterar det befintliga mangelrummet med en elektrisk kallmangel

E-post: [annahansson42@gmail.com](mailto:annahansson42@gmail.com)

Namn: Anna Hansson

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har ingen annan åsikt i frågan utan rekommenderar stämman att bifalla förslaget.

En elektrisk mangel får plats i samma rum tillsammans med nuvarande stenmangel och kommer kosta ca 25 000 kr inkl moms.

## **Motion 7**

Renovering av trapphuset i A trappen till "ettorna" på BV. Den lilla hallen vid ettorna ser väldigt tråkig ut. Hade behövt uppfräschning av golv och väggar.

Emma Lasson

Lgh 204

Mvh

Emma

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen har redan beslutat att renovera utanför "ettorna" på första våningen i A-trappan och offerter har godtagits och arbetet ska förhoppningsvis vara påbörjat i maj/juni månad 2019.



## **Motion 8**

Fastighetsskötsel av Örehus4

Städningen behöver bli bättre:

- i källargång samt i passage till garage
- i gångarna för gemensamt källarutrymme, där det på golven finns glassplitter från en krossad glödlampa, plastmaterial samt en stor stege i trä.
- från källarplan upp till entrén, från första trappsteget utvändigt, vidare upp i fastigheten och samtliga ytor i hissen
- trasiga glödlampor lyser med sin frånvaro i källarutrymmen, cykelförråd och vind

Jag yrkar på:

att styrelsen säkerställer kvalitén gällande fastighetsskötseln

att styrelsen utser ansvarig kontaktman gentemot entreprenör och boende i fastigheten

E-post: [cbberggen@gmail.com](mailto:cbberggen@gmail.com)

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Att underhålla en fastighet är ett arbete som aldrig tar slut utan det är en ständigt pågående process. Vissa åtgärder är av enklare karaktär och kan och ska åtgärdas snabbt och enkelt. För att åtgärda dessa mindre problem har föreningen ett drift- och skötselavtal med Stadsbostäder. Hit felanmäls problem av den som det finner och problemet avhjälpas. Felanmälan kan göras av både styrelsen och medlem.

I syfte att succesivt höja kvalitén på underhållet har vi driftmöten med vår tekniske förvaltare, på dessa möten går vi tillsammans igenom det förebyggande brandskyddsarbetet samt de avvikelser som skett och om arbetet kan förbättras.

## **Motion 9**

Underhåll och reparationer av fastigheten Örehus4

Underhållet av en fastighet har stor betydelse. Fastigheten ger annars ett dåligt intryck. Den ser tråkig ut och det förstärks med många skador på fasad, väggar, i entréer mm. Man behöver regelbundet besiktiga för att upptäcka skador och omgående reparera när en skada uppstått.

Underhåll och reparationer i följande:

- källarplan trappa B, avslagen puts längs kanter vid hiss
- i källargång vid uppgång till trappa B, saknas vit färg på väggen
- vid dörr till trappa B, avloppslukt från luckan i golvet
- passage till garage, skrapmärken på dörr till garage
- trappa B, på ett flertal våningsplan runt ytterdörrar och vid hissen är putsen sönderslagen på flera ställen
- hissdörrarna på samtliga våningsplan är repade och behöver målas om
- vid ner- och uppfart till garage, finns avslagen puts och sprickor i fasaden

Jag yrkar på:

att styrelsen tar itu med ovanstående problem och att åtgärderna utförs

E-post: cbberggen@gmail.com

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Att underhålla en fastighet är ett arbete som aldrig tar slut utan det är en ständigt pågående process. Vissa åtgärder är av enklare karaktär och kan och ska åtgärdas snabbt och enkelt. För att åtgärda dessa mindre problem har föreningen ett drift- och skötselavtal med Stadsbostäder. Hit felanmäls problem av den som det finner och problemet avhjälpas. Större och mer kostnadsdrivande åtgärder kräver planering, denna planering sköts via en underhållsplan där en löpande prioritering och omprioritering sker. De åtgärder som nämns är samtliga planerade att utföras, dock sett över en överskådlig tid framåt.

## **Motion 10**

### Fastighetens sophantering

Det första gäster, boende och potentiella köpare möts av är sopskåpen. Har vi tur luktar det inget just den dagen de passerar. Jag har tidigare motionerat om att det är en olycklig placering att ha sopskåpen så synligt vid ingången till vår entré. Som ett alternativ skulle man kunna flytta sopskåpen ca 1 meter in mot gräsmattan så att de inte linjerar med staketet. Förslagsvis placeras vintergröna buskar runt om. I miljöhuset är det ofta oordning. Det är överfulla soptunnor, gods och flaskor ställs på marken och plastboxen för batterier är alltid överfull. En bättre ordning och kontroll är att önska. Ett annat alternativ skulle vara att flytta sopskåpen till miljöhuset och ha allt under samma tak.

Jag yrkar på:

att styrelsen vidtar åtgärder i enlighet med ovanstående förslag

E-post: [cbberggen@gmail.com](mailto:cbberggen@gmail.com)

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Frågan om placeringen av sopskåpen har varit uppe som motion ett flertal gånger och styrelsen har svarat att frågan kommer att slutgiltigt lösas i samband med att trädgården läggs om. Anledningen till att sopskåpen hamnade just där beror på att det finns ett max avstånd mellan entré och sopskåp och för att det skall vara ett rättvist avstånd för endera A eller B-trappan. I ett framtida projekt ligger bland annat ett totalt grepp om utemiljön, då kommer kanske andra lösningar.

Gällande miljöhuset är det allas ansvar i föreningen att se till att miljöhuset sköts, styrelsen har informerat i nyhetsbrevet vad som krävs av alla boende i föreningen.

## **Motion 11**

Önskemål om att byta ut fastighetens nycklar mot taggar

Vi har fastighetens nycklar för att komma in i entrén, i källarutrymmen och till garaget. Nycklar är ett förlegat system och hör inte hemma år 2019. Taggar är ett enkelt sätt att öppna dörrar. Genom att nollställa taggen vid t.ex. byte av lägenheter eller garageplats, är det ett mycket säkrare system än nyckelhantering.

Jag yrkar på:

att systemet med fastighetens nycklar byts ut till taggar

E-post: [cbberggen@gmail.com](mailto:cbberggen@gmail.com)

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen ställer sig positiv till taggar men önskar stämman även observera kostnaden.

Ett komplett system med taggar som kommer att ta bort behovet av nycklar för de boende förutom den egna lägenhetsdörren. För besökande i fastigheten som behöver komma åt el-centraler och pannrum kan ges begränsad behörighet. Borttappade taggar kan spärras direkt men detta kräver de boendes initiativ.

Det kommer att finnas batteribackup samt mekaniska lås på strategiska platser. Nycklar till mekaniska lås kommer bara att finnas i ett mindre antal och inte spridas utanför föreningen. Idag vet vi inte hur många som har nycklar till fastigheten och som tidigare delats ut av Åbergs.

Kostnad för detta är totalt ca 600 000:- inkl moms beroende på slutgiltigt utförande.

## **Motion 12**

Städning efter användning av tvättstugor och torkrum  
Tvättmaskiner och torktumlare har för liten kapacitet  
Tvätt vagnarna är sönderrostade  
Inloggning på hemsida för att boka/avboka tvättider

Tvättstugan är en viktig och frekvent funktion i huset.

Det har blivit något bättre med städningen i tvättstugorna, men fortfarande tycks en del tro att det inte är deras jobb att städa efter sig. Det finns ludd kvar i torktumlaren, rester av tvätt- och sköljmedel i tvätt facken och fläckar på golvet.

I torkrummen glöms det ofta bort att ta bort ludd och damm från golvet. Ett par av linorna i torkrum 2 släppte förra året och någon gjorde en provisorisk dragning av linor. Linorna är av ett material som gör att de inte kan sträckas ut, utan säcker ihop när man hänger tvätten. Känns inte professionellt.

Våra tvätt vagnar har passerat bäst före datum. De är trasiga och rostangripna. Att kunna boka/avboka tvättider på hemsidan är ett enklare sätt och kan göras alla tider på dygnet.

Jag yrkar på:

att styrelsen tar itu med ovanstående problem så att åtgärderna  
kan utföras

E-post: cbberggen@gmail.com

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Styrelsen i en bostadsrättsförening är inte poliser och kommer inte kontrollera vad medlemmar gör i tvättstugan. Styrelsen kan enbart informera om föreningens regler till alla medlemmar vilket har gjorts mer än en gång via nyhetsbrev. Vad gäller underhåll av maskiner och tvättstugeutrymmen sker anmälningar av brister till vår tekniska förvaltare Stadsbostäder på samma vis som övriga felanmälningar i huset. Att kunna boka/avboka tvätt tider via hemsidan ligger på framtiden. Nya tvättvagnar har beställts.

### **Motion 13**

Förändring av våra entréer

Att bygga om och fräscha upp entrén har påtalats under många år. Redan år 2015 fanns en motion om detta och styrelsen tog på sig att åtgärda. Det senaste beskedet var att när Assemblins rörarbete i april/maj 2018 var klart, så skulle styrelsen ta itu med entréerna.

Jag yrkar på:

att styrelsen omgående påbörjar arbetet

E-post: cbberggen@gmail.com

Namn: Christine Berggren

### **Styrelsens svar:**

Ja det har pratats om upprustning av entréerna ett tag fast 2015 nämndes inte entrén mer än så här: Lydelsen i motion 18.1 från 2015 är som följer och handlar inte specifikt om entrépartierna utan mer om innanför och utanför.

#### **Motion 18.1**

##### **Entré**

I varje bättre corps de logi satsas på entrén. Stenen från trottoar till trappa är full av grönt, alger o motsv. En högtryck och borstning så vips.

Färg, en trivselfaktor.

Vissa gemensamma ytor kan med rimliga medel snabbt lyftas med lite färg.

Antag också gärna en snygg färgkod för Örehus4, som skapar enhetlighet.

Conny Hagman

På årsstämman 2016, 2017 och 2018 fanns ingen motion om entréerna med.

Efter semestern 2018 när stambytet var avslutat påbörjades arbetet med att göra handlingar för byte av själva entrépartierna. Arkitekt anlätades ansökning om byggnadslov har lämnats in och beviljats den 11/3-2019. Byggstart planeras under våren 2019. Kostnad ca 500 000 kr inkl moms.

## Motion 14

2015 steg Sergels väg 14 ur en historia som försummat hyreshus, och var på väg att rustas upp. Så här snart fyra år senare har en del åtgärder har gjorts, inte minst ett krävande stambyte, men husets allmänna skötsel och estetiska kvaliteter har förblivit eftersatt. Dels kan det ha att göra med en kvarvarande hyresgästkultur, där en numera icke-existerande hyresvärd förväntas åtgärda brister.

En estetisk grupp, lyfte ett antal frågor under en tid, men eftersom den var beroende av godkännande från styrelsen så fastnade frågorna och placerades under den angelägna och krävande stambytet.

Det är idag angeläget att ta tag i de många detaljerna i den yttre skötseln.

Några exempel på inslag i behov av åtgärder::

De nedsänkta aluminiumkåporna vid entrén är tillbucklade, och hela försänkningen är gravt misspyrdande.

Avslagna bitar puts i trappen lämnas utan åtgärd..

Besökarens väg in mot huvudporten kantas inte längre av växtlighet, utan av soptunnor, med en liten sträng ketchup rinnande ur stålgapets mungipa.

Vid monteringen av undertak monterades inte elsladdar i kabelkanaler, utan lösa gröna sladdar sticker ut från taket och ger ett ofärdigt intryck.

Bänkarna vid ingångarna har en avvikande färg, och borde slipas betsas och lackas så att de harmonierar med dörrarnas kastanjefärg.

Järnräckena i trappan har lossnat från sina svetsfogar, En död spindel bakom entréns namnskylt ligger kvar där.

Jag föreslår att

- åtgärder mot tecken på yttre förfall prioriteras under innevarande år.
- styrelsen - vid ansträngd budget - lägger ut uppdrag på enskilda boende att åtgärda olika behov.
- förslag från enskilda medlemmar efterlyses och inkomna förslag prioriteras och besvaras.
- en prioriteringslista på åtgärder upprättas och genomförs.

Paul Frigyes, 14 B

E-post: paul.frigyes@gmail.com

Namn: Paul Frigyes

### Styrelsens svar:

Att underhålla en fastighet är ett arbete som aldrig tar slut utan det är en ständigt pågående process. Vissa åtgärder är av enklare karaktär och kan och ska åtgärdas snabbt och enkelt. För att åtgärda dessa mindre problem har föreningen ett drift- och skötselavtal med Stadsbostäder. Hit felanmäls problem av den som det finner och problemet avhjälpas. Styrelsen ser positivt på medlemmar som vill hjälpa till med fastigheten. Se även svar på motion nr 8.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.



## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.





Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.