



## Protokoll från extra föreningsstämma i BRF Leporiden 1

---

**Tid: Torsdag 21/2 kl 19.00**

**Plats: Münchenbryggeriet**

1. Dagordningen godkändes
2. Föreningens ordförande Jan Nilsson hälsade alla närvarande välkomna och förklarade stämman öppen.
3. Anders Nyström valdes till protokollförare
4. Henrik Nilsson valdes av stämman till ordförande för mötet
5. Stefan Lyssarides och Martin Sjöman föreslogs som justeringsmän och stämman godkände detta.
6. Ordföranden frågade om stämman blivit stadgeenligt utlyst och stämman bekräftade detta.

Ordföranden redogjorde sen i korta drag för föreningens hittillsvarande verksamhet. Det har gått mindre än ett år sedan köpet, föreningen startade med 101M (miljoner) i lån och har nu 66M. Det beror bland annat på att fler än förväntat köpt sin lägenhet. Ordföranden redogjorde sen för vad en bostadsrättsförening är, styrelsens roll, vilka stadgar och lagar som styr och poängterade att alla är delägare i en ekonomisk förening, Brf Leporiden 1.

7. Ordföranden läste sen upp de frågor som styrelsen fick i den begäran om extrastämma som inkom den 20/1. (Här är det presenterat något förkortat, då kopia av nämnda begäran daterad 2011-01-10 delats ut till samtliga medlemmar i samband med kallelsen) Frågor som togs upp utöver detta tas ej upp i detta protokoll, de hänförs till årsstämman.
  1. Byte av fönster. Nödvändighet av byte. Har styrelsen inlett ett anbudsförfarande och hur många har i så fall kontaktats?
  2. Föreningens ekonomi? Hur hanteras att Pris-xtra stängt igen?
  3. Försäljning av tomma lägenheter, ett principbeslut efterlyses
  4. Kommande renoveringar/ stambyte, information om gränsdragningslista och kommande stambyte efterlyses.

Ett skriftligt svar från styrelsen på dessa frågor har delats ut till samtliga medlemmar 2011-01-26.

Ordföranden betonar att det ligger under styrelsens ansvar att ta beslut om det som rör förvaltning och underhåll. Dit räknas bland annat fönsterbyte och när och på vilket sätt tomma lägenheter säljs eller används till vad som bäst gagnar föreningen. Detta fråntar inte styrelsen ansvaret att informera medlemmarna. Informationen kommer att förbättras, bl a via hemsidan som

SL  
M/S  
JW



BRF Leporiden

nu är klar. Ett antal medlemmar framförde önskemål om mer information till medlemmarna, något som styrelsen tar till sig.

Under p. 8 nedan tas frågor och svar upp som ej besvarades i det skriftliga svaret

## 8.

### 8.1

Nödvändighet av byte; Stämmans medlemmar var i stort sett eniga om att skicket på de befintliga fönstren motiverar åtgärder, även om skicket varierar.

Styrelsen har skickat ett identiskt förfrågningsunderlag till 4 företag, två knutna till fönstertillverkare och två fristående. De som anlitas är Fönsterspecialisten i Norrland och fönstren kommer från Skellefteå snickericentral. En mycket erfaren konsult har övervakat upphandlingen samt utformat och granskat kontraktshandlingar. 3 st referenser med samma objektstorlek eller större har kollats. (Familjebostäder, M2 i Sthlm och HSB Skellefteå. Alla gav oreserverat mycket bra betyg)

### 8.2

Ekonomi; Alla siffror är preliminära! Fönsterbytet kommer att kosta ca 8M varav ca 800 000 är tilläggsisolering. Bidrag från Gatukontoret prel ca 800 000. (allt inkl. moms), förutsättningar för beräkning finns på Stockholms stads hemsida.

På plus- sidan hamnar förväntad energibesparing om ca 550 000/ år, minskat underhåll om ca 200 000/ år och en värdeökning som 3 tillfrågade mäklare uppskattade till ca 300 000/ lgh om 3rok. (dessa var Sv. Fastighetsförm. och Husman& Hagberg, 2 pers.)

Styrelsen menar, med tanke på en beräknad livslängd om ca 50 år att fönsterbytet är en mycket god affär!

Föreningens ekonomi i stort; En detaljerad redogörelse kommer vid årsstämman när revisorn kontrollerat alla transaktioner. Preliminärt ser det mycket bra ut, efter fönsterbytet beräknas vi ha ca 15M i "kassa" och 66M i lån. Till det kommer, i dagsläget 23 st hyreslägenheter som kan ses som en framtida reserv i storleksordningen 75M

### 8.3

Styrelsen redogjorde kort för bakgrund till de tomma lägenheterna; En lgh har inte kunnat säljas pg a rättstvist och därefter beslut att invänta nya fönster. En lgh används som möteslokal (minst 3 möten/v), och det kan inte kombineras med evakuering. En lgh används för evakuering och som

sn 12/9 AW



BRF Leporiden

byggbod vilket förhoppningsvis går att kombinera. Pris- Xtra är uthyrt, se tidigare info.

8.3.1 En medlem kritiserade att en tom lägenhet om 2rok under hösten hyrts ut till en styrelsemedlems familjemedlem. Uthyrningen skedde under 2 månader när lägenheten stod tom och beslutades av styrelsen. Styrelsen kommer i framtiden att undvika alla beslut som kan anses gynna styrelsemedlemmar.

#### 8.4

Kommande renovering/ stambyte. Styrelsen har begärt offerter från VA-konsult som kommer att få i uppdrag att göra en förstudie inför ett stambyte eller annan åtgärd. I uppdraget ingår att redovisa en analys som kan delges alla medlemmar.

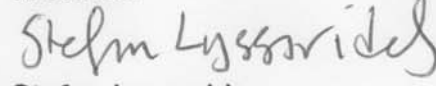
Det är ett beslut styrelsen tagit efter att ha insett att frågan är mycket komplex, berör stora belopp och kräver en sakkunskap som inte styrelsen har. Föreningens ekonomi är stark och pengar är avsatta för kommande stambyte. Styrelsen har inte sett att fönsterbytet på något sätt försvårar eller fördröjer kommande stambyte.


Stämman avslutades med att medlemmarna tackade styrelsen för hårt arbete under året

Vid protokollet:

  
Anders Nyström

Justeras:

  
Stefan Lyssarides

  
Martin Sjöman



BRF Leporiden

Tillägg 2011-05-03

På önskemål från Martin Sjöman görs följande tillägg:

1. Frågan om äkta/ oäkta förening togs upp utanför dagordningen. En separat information om detta kommer att lämnas inom kort
2. Punkt 8.2; Namn på tillfrågade mäklare har lagts till, det framkom inte på stämman
3. På stämman gav ordföranden löfte om att styrelsen ska ha en mailadress för de medlemmar som önskar kontakt. Det kommer att ordnas, men f.n är arbetsbelastningen för hög. En brevlåda sätts inom kort upp i tvättstugan tills vidare

SL Mj AW