

Härmed kallas medlemmarna i Brf Vidfamne till ordinarie årsstämma.

TID: Torsdagen den 12 maj 2016, kl. 19.00.

PLATS: Föreningslokalen på Ivar Vidfamnes gata

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av protokollskrivare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Budgetpresentation
18. Motioner
 - Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om nya balkonger
 - Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om vattenskador
 - Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om tilläggsisolering av fasaderna
 - Motion om solpaneler till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016
19. Stämmans avslutande

Efter stämman inbjuder den avgående styrelsen till en frågestund.

Styrelsen/Brf Vidfamne

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om nya balkonger

Enligt det bygglov som styrelsen har ansökt om och som beviljades förra året ska balkongerna få nya balkongsidor och nya räcken samt byggas ut med 20 cm. Vi anser att det är en fråga som stämman ska besluta om då det innebär en väsentlig förändring av husens utseende. Vi håller med om att balkongsidor av den ursprungliga typen med sinusformade kurvor är vackrare än de vi har. Trots det är vi tveksamma till att lägga ut stora summor på onödiga kosmetiska förändringar nu när vi står inför renoveringar som kommer att kosta i storleksordningen 30-50 miljoner. Av samma anledning motsätter vi oss utbyggnad av balkongerna.

Det förslag som har godkänts av stadsbyggnadskontoret uppfyller reglerna för balkonger men vi anser ändå inte att det är bra.

Befintliga balkongsidor (utan räcke) har en höjd på ca 92 cm, därefter en öppning på ca 13 cm och ett balkongräcke som är ca 5cm.

I det förslag till ombyggnad som har godkänts har balkongsidorna en höjd på 80 cm, därefter är det en öppning på 25 cm och sedan räcket på ca 5 cm. Vilket litet barn som helst kan nog ta sig igenom en öppning på 25 cm och vi anser inte att de föreslagna nya balkongsidorna är säkra.

Dessutom innehåller det godkända förslaget en utbyggnad av balkongerna på 20 cm, vilket gör att lägenheterna under blir mörkare. Det är också en sak som stämman borde få besluta om.

Vi föreslår att styrelsen redovisar kostnaderna för byte av balkongsidor och -räcken samt utbyggnad av balkongerna så att stämman får ett rimligt underlag för att besluta

- dels om de ska bytas ut och
- dels om utbyggnad av balkongerna ska genomföras.

Vi föreslår också att styrelsen använder PowerPoint och en projektor för att framföra sina förslag.

Ellinor Thidholm i nr 4

Margaret Classon i nr 1

Sofia Hollari i nr 4

Styrelsens svar på motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om nya balkonger

Föreningen har inte fått godkänt på vår bygglovsansökan om att bygga ut balkongerna.

För att förstärka de värden som vi har i våra fastigheter har styrelsen beslutat att återställa balkongerna så nära originalutförande som är ekonomiskt försvarbart. Det beror dels på estetiska överväganden, men också på att den konstruktion som vi har idag med breda och platta överliggare skadar fasaderna samt att befintliga räcken delvis behöver tas bort för att säkerställa att putsningen av fasaderna blir bra.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om tilläggsisolering av fasaderna

Sedan föreningen bildades 1987 har vi haft problem med att det är för kallt i vissa lägenheter. Redan vid den renovering som då genomfördes ville vi tilläggsisolera fasaderna. Stadsbyggnadskontoret var på den tiden inte lika energiinriktade och godkände inte tilläggsisolering då det skulle ändra fasaduttrycket och det tidstypiska utseendet på husen.

Oavsett justeringar av element och andra åtgärder har det alltid varit kallt i en del lägenheter. Vilka lägenheter som har det kallt har ändrats beroende på hur elementen är inställda. Men värmen har aldrig räckt till alla lägenheter. När fönstren nu renoveras så kommer det naturligtvis att bli bättre men energipriserna kommer knappast att sänkas och vi bör därför ta tillvara alla möjligheter till energisparande. Därför vore det synd att inte utnyttja det här tillfället när fasaderna ändå ska renoveras.

Vid en snabb googling på olika rotsystem (som styrelsen har föreslagit) verkar det inte finnas system som anger värden för bättre värmeisolering. Olika system för tilläggsisolering anger däremot sådana värden. Då är det rimligt att tro att de isolerar bättre än rotsystem.

Vad jag vet har tanken i föreningen alltid varit att tilläggsisolera husen och därför gjordes det redan för hus nr 2 när fasaden behövde repareras. Jag tror inte tanken var att göra en speciallösning just för det huset utan istället att det som så småningom skulle göras för alla hus, gjordes tidigare där eftersom fasaden ändå renoverades. Hus nr 1, som också har en gavel utsatt för blåst har haft det lika kallt som det var i nr 2.

Tre personer som bodde i hus nr 2 (*Lisbet som har flyttat, Margareta och Svedje*) har sagt att det blev varmare efter tilläggsisoleringen. Därför anser vi att alla hus ska isoleras på samma sätt. Detta skulle uppfylla det som står i stadgarna, både om miljöstrategisk hänsyn och om att alla ska behandlas lika.

Med tilläggsisolering kommer alla hus att se ut som hus 2. Det är naturligtvis en liten avvikelse från det ursprungliga utseendet men vi anser att det är värt den ändringen för att uppnå bättre värmeekonomi. Dessutom ser det bättre ut om alla hus har samma utseende.

För att renoveringen inte ska försenas ytterligare föreslår vi

- i första hand att styrelsen till stämman tar fram kostnadsjämförelse för fasadrenovering med rotsystem och fasadrenovering med tilläggsisolering på samma sätt som redan har gjorts på hus 2 så att stämman kan besluta om vilket alternativ som ska väljas.
- i andra hand att stämman ger styrelsen i uppdrag ta fram dessa olika kostnadsförslag.

Ellinor Thidholm i nr 4

Margareta Classon i nr 1

Sofia Hollari i nr 4

Styrelsens svar på motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om tilläggsisolering av fasaderna

Av samstämmiga uppgifter från Fastighetsägarnas och HSB:s tekniska konsulter framgår att det inte är värt kostnaden att tilläggsisolera våra hus.

I och med fasadrenoveringen kommer fasaderna att ges en ny puts. Med det återställs lättbetongväggarnas isoleringsförmåga. Torra nyputsade lättbetongväggar har goda isoleringsegenskaper. Att nu föra till och ta in offerter om tilläggsisolering bedöms av styrelsen både försena och fördyra den nu pågående renoveringen.

Eventuellt kan det vara värt att tilläggsisolera gavlarna, men det är komplicerat då gavlarna har burspråk och flera olika vinklar. En tilläggsisolering av fasaderna kommer vidare att påverka fasadernas utseende och de estetiska värden vi har i våra fastigheter.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om vattenskador

Ett av de problem som föreningen har haft under alla år är de ständigt återkommande vattenskadorna. Eftersom det är ett problem som påverkar och kommer att påverka många är det viktigt att de hanteras så effektivt som möjligt. Tidigare styrelser har haft fullt upp med denna hantering och därför inte hunnit med så mycket annat. Den nuvarande styrelsen har överlåtit allt ansvar till HSB och deras hantering är under all kritik. Vi har inga invändningar mot att styrelsen har överlåtit detta ansvar men det är ändå styrelsen som gentemot medlemmarna är ansvarig för att det fungerar. HSB:s rutiner behöver styras upp.

Renoveringen av Margaretas badrum tog ca ett halvår. Under den tiden kunde hon inte använda sitt badrum. Det är mer än dubbelt så lång tid som det borde ta. Hon fick olika besked hela tiden. Först sa styrelsen att de inte tänkte anmäla någon skada eftersom de bedömde självriskerna som större än kostnaden. När Margareta ringde försäkringsbolaget sa de att hon inte kunde anmäla skada själv utan det måste styrelsen göra. Sen kopplade styrelsen in HSB in och Pernilla började skicka ut hantverkare som inte ringde förrän samma dag de tänkte komma. Margareta hade inget att säga till om när det gällde att välja hantverkare, de bara dök upp. Däremot fick hon ändå minst 5 olika offerter. Allting har varit väldigt rörigt.

Det brev som HSB skickade ut flera gånger under sommaren till dem som fått anmärkning vid besiktningen (som gjordes i december) med hot om att vattenskadorna måste åtgärdas av den boende, skickades även ut till Margareta, efter att HSB själva hade varit ansvariga för och var klara med reparationen av hennes lägenhet. Vet HSB själva vad de håller på med?

Sofia drabbades av en mindre följdskada när vatten rann genom taket från Ellinors vattenskadade lägenhet ovanför. Skadan anmäldes söndag kväll. Efter det fick Sofia per telefon beskriva skadan ytterligare fem gånger för olika personer på HSB. Det tog någon dag och sedan kom en person och tittade lite. Sedan tog det ytterligare några dagar innan en ny person kom och fuktmatte. Efter några dagar till kom en person och tog bort väggen. Skadan fick jag beskriva för alla dessa plus deras överordnade. Genom att det tog flera dagar innan väggen avlägsnades och hela skadan syntes hann också golvet bli fuktskadat. Hela skadan var dock inte så stor eftersom det handlade om en regelvägg. På grund av fel information från en hantverkare uppstod ett missförstånd och det tog någon månad extra innan väggen återställdes.

HSB verkar inte ha ett fungerande rapporteringssystem. Det man säger eller kommer överens om med en person har inte de övriga inblandade en aning om. Det är inte rimligt att man ska behöva beskriva sin vattenskada för sex personer. När den första personen från HSB skulle komma och titta på min vattenskada visste han inte att den verkliga skadan fanns i lägenheten ovanför. Det hade jag förklarat i min telefonanmälan, talat om för Pernilla från HSB som råkade vara här den kvällen och dessutom visat vattenskadorna för Tobias i vår styrelse.

Det ovanstående är kortversioner. Mycket mera strul uppstod. Det försäkringsbrev som finns på föreningens hemsida ger inte tillräcklig information.

Vi föreslår

- att styrelsen lägger ut tydlig information på hemsidan om hur vi medlemmar ska hantera vattenskador och vem i styrelsen som man ska kontakta.
- att styrelsen styr upp och kontrollerar HSB:s hantering tills den fungerar som den ska

Margareta Classon i nr 1 Sofia Hollari i nr 4

Styrelsens svar på motion till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016 om vattenskador

Styrelsen har på föreningens hemsida lagt ut kompletterande och förtydligande information om vad som gäller vid vattenskador.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen anser att motionen är besvarad.

Motion om solpaneler till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016

Vi anser att det vore lämpligt att installera solpaneler på ett av de längre taken, antingen för huslängan 2-14 eller för huslängan 1-25.

Våra hus har en idealisk placering i relation till väderstrecken. När taken ändå ska renoveras så är det ett bra tillfälle att också installera solpaneler. Eftersom vi har rätt mycket tak och tekniken hela tiden går framåt anser vi att det räcker med installation på en del av taken. Om resultatet blir bra kan vi om några år installera solpaneler på resten av taken.

Uppvärmning är en av de kostnadsposter som hela tiden ökar och den lär öka även i framtiden. Därför bör föreningen använda solenergi för att minska dessa kostnader.

Dessutom står det i våra stadgar att det åligger styrelsen "att i förvaltningen av egendom, ta miljöstrategiska hänsyn.". En viktig fråga är då att vi ska vara så energisnåla som möjligt.

För att renoveringen inte ska försenas ytterligare föreslår vi

- i första hand att styrelsen till stämman tar fram kostnadsunderlag för installation av solpaneler och ger medlemmarna möjlighet att besluta i frågan.
-
- i andra hand föreslår vi att stämman ger styrelsen i uppdrag ta fram kostnader för installation av solpaneler.

Ellinor Thidholm i nr 41

Margareta Classon i nr 1

Sofia Hollari i nr 4

Styrelsen svar på motion om solpaneler till Brf Vidfamnes ordinarie föreningsstämma 2016

Styrelsen har varit i kontakt med ett företag som via Eon erbjuder solcellslösningar. Enligt företaget är investeringskostnaden för att täcka föreningens elbehov ca 1,5 miljoner kronor. Det skulle, enligt företaget, återbetala sig på drygt 10 år, varefter elkostnaderna minskar för varje år. Styrelsens bedömning är att frågan om solceller blir aktuell först efter avslutad fasad-, fönster- och takrenovering.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.