



Stämmoprotokoll 2026-06-09

(org nr 716422-7139)

§ 1 Öppnande

Föreningens ordförande, Jan Jansson, hälsade välkomna och förklarade den ordinarie föreningsstämmen för 2025 ("stämman") för öppnad.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Föreslagen dagordning godkändes.

§ 3 Val av stämмоordförande

På stämmans förslag valdes Jan Jansson till ordförande vid stämman. Jan Jansson tackade för förtroendet.

§ 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ordförande meddelade att han valt att utse Christopher Bailey till att föra protokoll vid stämman.

§ 5 Val av två justerare tillika rösträknare

Barbro Wanhainen och Lena Carlström valdes till justerare tillika rösträknare och att, jämte ordförande vid stämman, justera protokollet från densamma.

§ 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Det noterades att kallelse daterad den 6 maj 2026 hade distribuerats till samtliga medlemmar och konstaterades att kallelse till stämman därmed skett i behörig ordning.

§ 7 Fastställande av röstlängd

Den vid stämman upprättade röstlängden visade att 14 bostadsrätter företrädde av 22 närvarande röstberättigade medlemmar. Röstlängden biläggs detta protokoll (bilaga 1).

§ 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.

Årsredovisningen hade sänts ut i förväg tillsammans med kallelsen. Styrelsen, genom Jan Jansson, kommenterade årsredovisningen.

Einar Wanhainen föredrog föreningens ekonomi som fortsatt är god och håller en jämn nivå över tid. Befintliga rörliga lån amorteras kontinuerligt.

Årsredovisningen konstaterades därefter vara framlagd.

§ 9 Föredragning av revisionsberättelsen

Revisionsberättelsen hade sänts ut i förväg. Noterades att den externa revisorns, Christer Fröjds, revisionsberättelse inte innehöll några anmärkningar. Revisorn tillstyrkte att föreningsstämman skulle fastställa resultat-och balansräkningen, behandla förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen skulle beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025. Revisionsberättelsen lades därmed till handlingarna.

§ 10 Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning

Resultat-och balansräkningen för 2025 fastställdes.

§ 11 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att godkänna, att resultatet disponeras enligt förslaget i årsredovisningen.

§ 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter avseende räkenskapsåret 2025.

§ 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade att styrelsearvode fram till nästa ordinarie stämma ej ska utgå. Revisorn arvoderas enligt räkning.

§ 14 Val av antal ledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag var att fem ordinarie ledamöter samt en suppleant skall väljas. Stämman beslutade att bifalla förslaget.

§ 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningen bestående av Agneta Strömgren samt Helena Lavold hade lagt fram förslag enligt följande:

Ordinarie ledamöter:

Lars Anderberg (nyval som ordinarie ledamot)

Elisabeth Bley Arvidsson (omval)

Peter Strömgren (omval)

Einar Wanhainen (omval)

Christopher Bailey (omval)

Jan Jansson, suppleant (nyval som suppleant)

Stämman beslutade enhälligt att bifalla förslaget.

§ 16 Val av revisor

Stämman valde revisor Christer Fröjd till ordinarie revisor.

§ 17 Val av valberedning

Barbro Wanhainen och Lena Carlström valdes att ingå i valberedningen inför den ordinarie föreningsstämman 2027.

§ 18 Övriga frågor

a) Stadgeändring enligt utskickat förslag, (bilaga 2) bifölls enhälligt av stämman.

- b) Peter Strömgren informerade om styrelsens arbete med att sänka föreningens energiförbrukning.
- c) Lars Anderberg informerade om att styrelsen undersöker möjligheterna att utnyttja en byggrätt på 20 kvm vid bryggan. Tanken är en bastu eller annan användning. Stämmodeltagarna gavs tillfälle att diskutera frågan. Reaktionerna var lite blandade. Styrelsen återkommer senare med eventuella förslag.
- d) Noterades, att inga övriga ärenden hade anmälts av någon medlem.

§ 19 Avslutande

Stämmans ordförande tackade för det gångna året och förklarade därefter stämman för avslutad.

Vid protokollet


Christopher Bailey

Justeras:


Jan Jansson


Barbro Wanhainen


Lena Carlström



Bilaga 1

Medlemsförteckning/närvarolista vid föreningsstämman 2025-05-06

Lgh	Medlem	Namnteckning	Andel i %
1	Christopher Bailey	Chris Bailey	50
1	Tommy Lundqvist	Tommy Lundqvist	50
2	Lena Carlström	Lena Carlström	50
2	Johan Carlström JP	Johan Carlström	50
3	Teresa Schechter	Teresa Schechter	50
3	Nicklas Schechter	Nicklas Schechter	50
4	Carina Sverin	Carina Sverin	100
5	Helena Lavold	Helena Lavold	100
5	7 Magnus Bergquist	Magnus Bergquist	100
6	8 Inger Osterman	Inger Osterman	100
7	9 Barbro Wanhainen	Barbro Wanhainen	50
7	9 Einar Wanhainen	Einar Wanhainen	50
8	10 Gunilla Englund	Gunilla Englund	50
8	10 Örjan Klein	Örjan Klein	50
9	11 Agneta Strömgren	Agneta Strömgren	50
9	11 Peter Strömgren	Peter Strömgren	50
Fyllmä	12 Ewa-Lena Blomster	Ewa-Lena Blomster	100
11	13 Ulf Arvidsson	Ulf Arvidsson	50
11	13 Elisabeth Bley Arvidsson	Elisabeth Bley Arvidsson	50
—	14 Anders Sjögren	Anders Sjögren	50
—	14 Anita Sjögren	Anita Sjögren	50
12	15 Irene Schele	Irene Schele	50
12	15 Staffan Schéle	Staffan Schéle	50
13	16 Ingrid Jansson	Ingrid Jansson	50
13	16 Jan Jansson	Jan Jansson	50
14	17 Helena Anderberg	Helena Anderberg	50
14	17 Lars Anderberg	Lars Anderberg	50
—	18 Ulla-Britt Månsson	Ulla-Britt Månsson	100

Ändring av föreningens stadgar

Styrelsen föreslår, att stadgarna förändras på några punkter. Förslaget till ändringar, markerade med gult, framgår nedan med kommentar för resp ändring. Nuvarande stadgar finns tillgängliga på föreningens hemsida, www.brfgripen.se.

Beslut om stadgeändring ska normalt fattas av två på varandra följande föreningsstämmor.

Följande ändringar föreslås:

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift 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.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Pantsättningsavgift 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.

Kommentar: Avgifterna anpassas till verklig kostnad, som föreningen erlägger till SBC. Tidigare procentsatser var 2,5 % resp 1 %.

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

Föreningsstämman ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte. Styrelsen kan dock besluta om att stämman ska hållas digitalt, helt eller delvis. Om föreningsstämman ska hållas helt digitalt ställs särskilda krav på kallelsen, se § 16.

Kommentar: Det finns numera möjlighet att kalla till helt digital stämma, vilket i så fall ska framgå av stadgarna.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse till extra stämma ska ske senast fyra veckor före stämman i de fall som föreskrivs i lag d.v.s. för att fatta beslut om ändring av stadgarna, likvidation och fusion.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller genom epost till den adress som medlem anmält till styrelsen. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Om föreningsstämman ska hållas digitalt ska kallelsen innehålla uppgift om hur medlemmarna ska gå till väga för att delta och för att rösta.

Kommentar: Konsekvens av ändringen i § 12.

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på lägenhetens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster genom inbrott eller annan åverkan på fönster svarar bostadsrättshavaren
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr genom inbrott eller annan åverkan på dörren svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och eventuella säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer

- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk eller vattenburen handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

Kommentar: För att upprätthålla god värmeekonomi, ska föreningen ansvara för att fönstren har ändamålsenliga tätningslister.

43 § Förändring i lägenhet

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

1. ingrepp i bärande konstruktion eller innerväggar,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme 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. Tillstånd som kräver anmälan till myndighet eller lov från myndighet är villkorade av sådant tillstånd och arbeten får inte påbörjas förrän anmälan gjorts respektive tillstånd erhållits och detta delgetts styrelsen.

Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om tillstånd medges, skall styrelsen infordra konstruktionsbeskrivning och tillhörande ritningar samt kräva att konstruktionsritningar och arbetet kvalitetsgranskas av sakkunnig. Kostnaderna för dessa handlingar och åtgärder svarar bostadsrättsinnehavaren för.

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Ett tillstånd får förenas med villkor.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Tillstånd som kräver anmälan till myndighet eller lov från myndighet är villkorade av sådant

tillstånd och arbeten får inte påbörjas förrän anmälan gjorts respektive tillstånd erhållits och detta delgetts styrelsen.

Kommentarer:

- avsnittet om anmälan eller lov från myndigheterna har tillkommit för att skydda föreningen mot ekonomisk skada, om en bostadsrättshavare inte uppfyller stadgade krav;
- föreningen ska ges möjlighet att villkora tillstånd;
- det sista stycket avser villan, där vi tidigare angett villkor i samband med överlåtelse. Förslaget ger en tydligare beskrivning av villkoren.

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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 § 43

Kommentar: Konsekvensändring med hänsyn till ändringarna i § 43.