

Välkomna till föreningsstämma!

Alla boende är välkomna, medlemmar och deras eventuella ombud eller biträden. Även hyresgäster kan närvara men har ingen rösträtt. Se föreningens stadgar för vilka som får vara ombud respektive biträde. www.skidtranaren1.bostadsratterna.se/om-foreningen/stadgar

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2024 Brf Skidtränaren 1

Tid: 2024-05-29 kl 18:00

Plats: Medborgarhuset, lokal Syrenen, vån 2, Riksdalervägen 2, 129 32 Hägersten. T-bana Hägerstensåsen.

Årsredovisningen läggs upp på föreningens hemsida senast onsdag den 14 maj under nyheter och under www.skidtranaren1.bostadsratterna.se/boendeinformation/arsredovisningar
Årsredovisningen kommer även att delas ut fysiskt till närvarande vid stämman.

Dagordning.

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av föreningsmedlemmar anmälda motioner/ärenden

Motion: Möjlighet att köpa råvinden i brf Skidtränaren 1 för ombyggnad

Bakgrund:

Som medlemmar i Brf Skidtränaren 1 skulle vi vilja köpa råvinden ovanför vår lägenhet och omvandla den till att bli en del av vår lägenhet.

Denna motion syftar till att ge oss och andra medlemmar möjlighet att köpa råvinden ovanför deras lägenheter i samråd med styrelsen.

Fördelar för föreningen:

Ekonomisk vinning:

Potentiellt försäljningspris uppskattas till 10 - 15 000 kr/kvm, vilket kan innebära betydande intäkter för föreningen.

Utnyttjande av en oanvänd yta som inte kan användas till något annat.

Minskade värme- och underhållskostnader:

Ombyggnad av råvinden möjliggör isolering av föreningens tak, vilket är en nödvändig åtgärd enligt vår underhållsplan.

Ju fler medlemmar som köper loss råvinden och omvandlar den till en boyta kommer att isolera taket, vilket därmed minskar föreningens kostnader för uppvärmning/förlorad värme genom taket.

Förbättrad boendemiljö:

Möjlighet för boende att utöka sina lägenheter med ett rum, vilket kan öka trivseln och göra det mer attraktivt att stanna kvar i föreningen.

Fördelar för oss som köpare:**Utökad bostadsyta:**

Större bostadsyta genom att omvandla råvinden till en del av vår lägenhet, vilket skapar mer utrymme för vår familj.

Ökad boendekvalitet:

Förbättring av vår boendemiljö genom att skapa mer utrymme och möjlighet till en mer funktionell och trivsam lägenhet.

Förslag:**Vi föreslår att vi och andra medlemmar ges möjlighet att:**

Köpa råvinden av föreningen för ombyggnad till en del av våra lägenheter.

Utforma och genomföra ombyggnadsplaner i samråd med föreningens styrelse.

Slutsats:

Genom att tillåta oss och andra medlemmar att köpa och omvandla råvinden till en del av våra lägenheter, kan vi förbättra våra boendeförhållanden samtidigt som vi bidrar till föreningens ekonomi. Vi uppmanar därför medlemmarna att rösta för denna motion för att möjliggöra denna positiva utveckling för både oss som köpare och för vår förening som helhet.

Martin Persson och Hanna Skeppe

Styrelsen kommentar:

Av rapport energianalys/energideklaration som gjordes 2019-02-02 av Acc Byggkonsult AB (kvalificerade) fick styrelsen två förslag på energibesparing/effektivisering och förslag på kostnadseffektiva åtgärder, varav en var att se till att tilläggsisolera vindbjälkslag. Innan eventuell åtgärd behöver man utföra fuktberäkning och besiktiga tak (eventuellt byta ut det beroende på skick/ålder). Förslag på åtgärd två var att installera solceller alternativt solvärme. För att användas direkt som hushållsel, fastighetsel eller förvärma tappvatten etc.

Av utlåtande från statusbesiktning av Brf Skidtränaren 1 genomförd av Projektledarna 2018-01-12/15 gavs följande kommentar/anmärkning: att inom 5 år bör föreningen säkerställa att det finns fungerande isolering mot vindbjälkslag, främst ur besparingssynpunkt. Eventuella förbättringsåtgärder bör då undersökas. De konstaterades att befintlig löst liggande isolering på vind bedömdes ha dålig funktion.

Fjärrvärme är föreningens enskilt största utgift/kostnad. För år 2023 ligger den på 1 003 168 kronor, jämfört med 902 388 kronor för år 2022.

Det konstateras utifrån ovan besiktningar och energianalys samt den faktiska kostanden för fjärrvärme för föreningen, att en effektivisering/minskning av kostnaderna ligger i föreningens intresse. Att tilläggsisolera ett tak samt utföra fuktmätningar och eventuellt genomföra byte av takpapp och takpannor är ett kostsamt underhåll/utgift för föreningen.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att föreningen tillstyrker motionen, det vill säga låter medlemmar, där det är möjligt (de måste ha en bostadsrätt högst upp i något av föreningens hus på våning 3), köpa råvinden ovanför deras respektive lägenhet/bostadsrätt och ges möjlighet att kunna omvandla den till en del av lägenheten/bostadsrätten, då en sådan försäljning och omvandling får anses ligga i föreningens intresse. Dels på grund av minskning av värmekostnader/fjärrvärmekostnader då en ombyggnad isolerar vinden, dels på grund av de intäkter som föreningen får in vid en försäljning av ytan. Intäkter som kan användas till att amortera ned lånen ytterligare samt till underhållskostnader såsom eventuellt byte av tak och/eller installation av solceller. Där ska föreningens behov vara ledande enligt underhållsplan och statusbesiktning. Styrelsen konstaterar också att det innebär en möjlighet för de medlemmar som bor högst upp i husen att utöka sina lägenheter/bostadsrätter vilket kan få dem att bo kvar i föreningen trots utökad familj/behov.

De medlemmar som önskar köpa del av rådvind (ovanför nuvarande bostadsrätt) ska precis som övriga medlemmar vid ombyggnation följa föreningens stadgar, särskilt punkt 44 *förändring i lägenhet*. Det åligger bostadsrättshavaren att bekosta och ta fram underlag (ritningar, utlåtanden med mera) samt genomföra utredning för tänkt åtgärd för styrelsens bedömning och beslutsfattande. Allt underlag ska tillses styrelsen skriftligen. Åtgärder får inte företas utan styrelsens skriftliga tillstånd. Bygglov och övriga myndighetstillstånd måste sökas av medlemmen och beviljas samt efterföljas. All förändring ska följa de regler och lagar som finns gällande ombyggnation/förändring/omvandling av yta och vara fackmannamässigt utfört.

Styrelsen ser det nödvändigt att informera om att flera av ledamöterna/suppleanterna äger bostadsrätter högst upp i husen och påverkas därför av nämnda beslut.

18. Avslutande

19. Övriga ärenden som får föranleda diskussion men inte beslut

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf. Skidtränaren