

Protokoll årsstämma BRF Vitbetan 18

Datum och tid: måndag den 18 maj 2026 kl. 18:00

Lokal: innergården, Ljusterögatan 5

1. Stämmans öppnande

Stämman förklarades öppnad av styrelseordförande Isak Søgaaard Vallinder.

2. Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

3. Val av stämмоordförande

Isak Søgaaard Vallinder valdes till stämмоordförande.

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Amanda Modée valdes till protokollförare.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Maria Svedberg och Maria Tuhti valdes till justerare tillika rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst

Stämman förklarades utlyst i stadgeenlig ordning.

7. Fastställande av röstlängd

Stämman fastställde röstlängden till 12 hushåll.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Inga stora åtgärder det gångna året.

Lånen lades om förra året. Styrelsemedlemmar hade möte med vår bankman. Föreningen amorterar nu 2% per år, vilket är i enlighet med riktvärdet.

Föreningen hade fått ett skadeståndskrav på sig föregående år, vilket gjorde att styrelsen ville hålla i pengarna. Detta skadeståndskrav blev till slut helt avskrivet, så nu finns det möjlighet att göra en extraamortering.

Föreningens största lån har en ränta bunden på två år, och de två mindre lånen har tre månaders rörlig ränta.

Vi har lite mer än 700 000 kr i kassan så det finns möjlighet att amortera mer. Kanske har vi möjlighet att helt betala av det minsta lånet på drygt 200 000 kr under 2026. Det skulle minska skuldsättningen per kvadratmeter totalyta till under 4000 kr. Riktvärde att ha i kassan är ca 500 000 kr.

Diskussion angående eventuell takrenovering: Bättre att betala av lånet och ta ett eventuellt nytt lån om det kommer behövas, än att finansiera renoveringen med sparade pengar.

Takbesiktning förra veckan, taket ser bra ut men det är bra att måla om det, vilket är en mycket mindre kostnad än att lägga om taket.

Byte av ekonomisk förvaltare har inte diskuterats under det gångna året.

9. Föredragning av revisorernas berättelse

Sprängningarna i området för den nya tunnelbanan är avklarade och en efterbesiktning har genomförts av Stockholms stad. Föreningen anlitar dessutom mättekniker Göran Norström som besöker huset en gång om året och kontrollerar sättningar i huset. Enligt hans mätningar har huset inte rört sig. Vi får tillgång till mätvärdena.

Revisionsberättelsen saknades i den kopia av årsredovisningen som distribuerats. En ny version ska därför läggas upp på föreningens hemsida. Styrelseordförande Isak Søgaaard Vallinder föredrog revisorns berättelse.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat- och balansräkningen.

11. Beslut om resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition fastställdes.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Styrelsen arvode förblir detsamma, d v s 55 000 kr under ett verksamhetsår.

Revisoreernas arvode blir 26-28 000 kr.

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag på ny styrelse godkändes av stämman.

Den nya styrelsen består av ordinarie ledamöter Evelina Bergquist (sitter kvar), Max Ericson (sitter kvar), Julia Persson (sitter kvar), Carl Stuchly (sitter kvar), Patrik Ståhl (ny) och Maria Tuhti (ny), samt suppleanter Ellen Pettersson (ny) och Nora Svensén (ny).

Avgående ledamöter är tidigare ordinarie ledamot och styrelseordförande Isak Søggaard Vallinder, samt suppleanterna Benjamin Brunegård, Amanda Modée och Vera Pålsson.

15. Val av revisorer och revisorssuppleanter

Stämman beslutade att välja Anders Karlén (Moore Allegretto) som personval.

16. Val av valberedning

Till nästa års valberedning återvaldes Maria Svedberg (sammankallande) och Siv Nilsson.

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.

a) Förslag på stadgeändringar

Styrelsen gick återigen igenom det förslag på nya stadgar som årsstämman röstade "ja" till år 2025. För att dessa nya stadgar ska börja gälla måste innevarande stämma också rösta "ja". Stadgeändringarna har föreslagits på grund av att våra gamla stadgar inte uppfyller nya lagkrav.

Vid föregående årsstämma fick styrelsen i uppdrag att kontrollera vissa av ändringsförslagen med jurist, vilket har gjorts. Juristens svar på frågorna har delats ut till medlemmarna inför årsstämman (bifogat här, s. 4). Styrelsen föredrog juristens svar angående följande paragrafer: Paragraf 3. Hur funkar det med juridiska personer i styrelsen? På stämman uttrycktes önskemål till styrelsen att vara restriktiv med godkännande av juridiska personer.

Paragraf 5. Finns risk för många övernattningslägenheter i huset? Är nya formuleringarna starkare eller svagare jämfört med tidigare stadgar?

Paragraf 42. Förtydliga. Vad innebär det i praktiken?

Paragraf 49. Förtydliga. Vad innebär det i praktiken?

Paragraf 50. Förtydliga. Vad innebär det i praktiken?

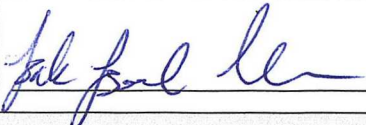
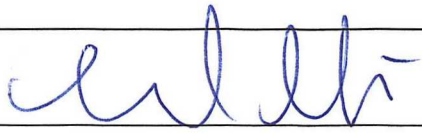
Beslut: Stämman röstade enhälligt "ja" till de nya stadgarna.

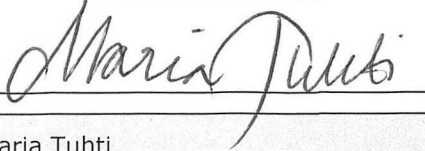
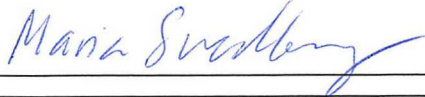
Inga ärenden hade anmälts av medlemmar.

18. Stämmans avslutande

Stämмоordförande tackade närvarande medlemmar och avslutade stämman.

Stockholm 18 maj 2026

	
Isak Vallinder	Amanda Modée
Stämмоordförande	Protokollförare

	
Maria Tuhti	Maria Svedberg
Justerare	Justerare

Fastställd röstlängd:

- Evelina Bergquist
- Karin Dahlstrand
- Anna Kaukonen
- Amanda Modée & Carl Stuchly
- Siv Nilsson
- Ellen Pettersson
- Vera Pålsson
- Per Rosenberg
- Patrik Ståhl
- Maria Svedberg
- Maria Tuhti
- Isak Søgaaard Vallinder

12 st

Anslöt vid punkt 15 på dagordningen:

- Johan Adolfsson & Anisa Bektesevic
- Olle Pettersson

2st

REDOGÖRELSE FÖR RESPEKTIVE PARAGRAF

§ 5 – Bosättningskrav

Innebörden är i princip densamma som i de nuvarande stadgarna. Villkoret för medlemskap är att den sökande ska bosätta sig i föreningen, såvida inte styrelsen beslutar något annat.

Formuleringen lämnar en viss flexibilitet för styrelsen att i undantagsfall bevilja medlemskap även för en person som avser att använda bostadsrätten som övernattningslägenhet, men utgångspunkten är att detta inte medges. Det är ofta svårt att på förhand veta exakt hur en köpare kommer att använda lägenheten, och här spelar föreningens interna praxis en viktig roll. Vissa föreningar väljer exempelvis att kontakta köparen direkt för att höra hur bostaden är tänkt att användas. Sammantaget innebär det att den nuvarande lydelsen inte kan anses mer restriktiv än det föreslagna stadgeförslaget.

§ 42 – Underhållsåtgärder

Paragrafen anger att föreningsstämman kan besluta om underhållsåtgärder eller byte av inredning på föreningens bekostnad, även om ansvaret för det inre underhållet normalt ligger på medlemmen.

Bestämmelsen förtydligar att det krävs ett formellt stämmobeslut om föreningen i undantagsfall ska ta på sig kostnader inne i en enskild bostadsrätt. Syftet är att markera att detta inte är en rättighet för medlemmen, utan en möjlighet för föreningen att besluta i situationer där det kan anses gynna föreningen som helhet.

Andra orsaker till att regeln finns i stadgarna är:

- Likabehandling: Styrelsen kan inte på eget initiativ gynna enskilda medlemmar – beslutet måste förankras i stämman.
- Kollektiv nytta: Åtgärder i enskilda lägenheter kan ibland gynna hela föreningen, t.ex. vid ljudisolering, sanering eller ventilationslösningar.
- Förtydligande av ansvar: Huvudregeln är att medlemmen ansvarar för inre underhåll, men regeln anger ett tydligt förfarande för undantag.
- Rättssäkerhet: Medlemmarna ges insyn och inflytande eftersom stämman är det högsta beslutande organet.

§ 49 – Andrahandsupplåtelser

Paragrafen behandlar andrahandsupplåtelser och återger i grunden vad som redan framgår av lag: att upplåtelse i andra hand kräver styrelsens samtycke.

I stadgeförslaget preciseras dock att:

- samtycket ska vara skriftligt,
- den som ansöker ska redogöra för tidigare andrahandsupplåtelser, samt
- samtycket gäller för högst ett år i taget.

Syftet är att underlätta styrelsens beslutsprocess och skapa transparens kring upplåtelsens omfattning. Ettåriga tillstånd följer också praxis – normalt medges inte andrahandsuthyrning under längre tid än sammanlagt cirka tre år, oavsett skäl.

Genom dessa bestämmelser blir processen tydligare. Skriftliga beslut minskar risken för tvister, medan tidsgränser och krav på redogörelse gör hanteringen enhetlig och rättssäker för alla medlemmar.

§ 50 – Inneboende

Paragrafen tydliggör att en medlem har rätt att ha inneboende i sin bostadsrätt, vilket också följer av lag, så länge det inte innebär men för föreningen. Om inneboendeförhållandet skulle leda till onormala störningar eller påtagligt högre slitage än normalt, kan detta i vissa fall ge föreningen rätt att anmana medlemmen att avveckla inneboendet.