

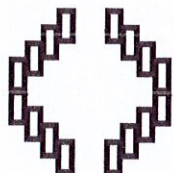
Brf Djingis Khan

Protokoll fört vid föreningsstämma Brf Djingis Khan den 28 april 2024

- §1. **Föreningsstämmans öppnande**
Åsa Bodell öppnade stämman och hälsade alla välkomna.
- §2. **Val av stämмоordförande**
Åsa Bodell föreslog Matz Svensson. **BESLUT:** Yrkandet godtogs av stämman.
- §3. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**
Anton Petersson anmäldes.
- §4. **Godkännande av röstlängd**
BESLUT: Röstlängden fastställdes till 46 röstberättigade medlemmar.
(röstlängden justerades upp till 47 medlemmar fr.o.m. punkt 10)
(röstlängden reviderades upp till 48 medlemmar fr.om. punkt 11)
- §5. **Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman**
BESLUT: Teckentolkar, stämmofunktionär samt vicevärden gavs närvarorätt. Beslutet var enhälligt.
- §6. **Godkännande av dagordning**
BESLUT: Dagordningen fastställdes med följande justeringar: punkten 18 *Presentation av HSB ledamot* flyttades upp till ny punkt 11. Punkten 22 delades upp i två, på grund av tryckfel i kallelsen, enligt stadgarna skall punkt 22 lyda "*val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande*", och punkt 23 lyda "*val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB*".
- §7. **val av två justerare**
BESLUT: Sofia Wiik samt Pia Mollberg valdes.
- §8. **Val av minst två rösträknare**

AM

PM JW AP



Brf Djingis Khan

BESLUT: Sofia Wiik och Pia Mollberg valdes.

§9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

BESLUT: Kallelsen ansågs vara i behörig ordning.

§10. Genomgång av styrelsens årsredovisning

Stämмоordförande Matz Svensson presenterade årsredovisningen.

BESLUT: Förvaltningsberättelsen godkändes och lades till handlingarna.

§11. Presentation av HSB-ledamot

Magnus Andersson, HSB-ledamot, presenterade sig själv. Inga beslut fattades.

§12. Genomgång av revisorernas berättelse

BESLUT: Revisionsberättelsen lades till handlingarna.

§13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

BESLUT: I enlighet med revisornars yrkande fastställdes resultat och balansräkning enligt utskickat förslag.

§14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

BESLUT: Årets resultat balanserades i ny räkning enligt styrelsens förslag.

§15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

BESLUT: I enlighet med revisorernas yrkande beviljades styrelsen ansvarsfrihet.

§16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag:

- Styrelsearvodet, 2024, fyra prisbasbelopp (4*57 300 kr) att fördela mellan styrelsemedlemmarna samt 1,25 % av prisbasbeloppet per styrelsemedlem och bevisstat styrelsemöte.

MS PM SW A



Brf Djingis Khan

- Revisorsarvodet för den föreningsvalde revisorn ska uppgå till 25% av ett prisbasbelopp, dvs 14 325 kr för 2024.
- Valberedningsarvodet ska uppgå till 25 % av ett prisbasbelopp, dvs 14 325 kr för 2024, att fördela inom Valberedningen.
- Ersättning för förlorad arbetsförtjänst ska kunna lämnas för förlorad arbetstid i samband med kurser och uppdrag för styrelsen

§17. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag 9 stämموالدا ledamöter.

§18. Val av styrelseledamöter och suppleanter

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag valdes: Åsa Bodell, Aina Mandahl, Erika Brantvall, Måns Bruun, Dagmar Clough på 2 år. Samt Marcus Lindqvist på 1 år.

§19. Beslut om antal revisorer och suppleant

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag 1 revisor och 1 suppleant

§20. Val av revisor/er och suppleant

BESLUT: I enlighet med valberedningens förslag valdes Simon Heneen som revisor och som suppleant Ofir Bachar.

§21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

BESLUT: 3 ledamöter.

§22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

BESLUT: Emil Blauert, Anna-Lena Hansson, Stefan Aguayo. Emil valdes till ordförande.

§23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

BESLUT: Uppdraget gavs till styrelsen att utse fullmäktig till HSB.

§24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen

MS PM M Ar



Brf Djingis Khan

- a. **Förslag från styrelsen: Genomföra förstudie angående gemensam el. (Bilaga A)**

BESLUT: I enlighet med styrelsens förslag.

- b. **Styrelsen yttrande: Över återremitterat ärende från stämman 2023 (Bilaga B)**

BESLUT: I enlighet med styrelsens förslag.

- c. **Motion: Apropå val av storskaliga och dyra lösningar istället för lokala och mindre kostsamma dylika (Bilaga C)**

BESLUT: I enlighet med styrelsens förslag.

- d. **Motion: Om cykelförbud på gårdarna. (Bilaga D)**

Följande yrkanden inkom under debatten:

- A) Avslag till styrelsens besvarandeyrkande till förmån för bifall för motionen.
- B) Avslag till såväl styrelsens svar som motionärens yrkanden, det vill säga inget cykelförbud och ej heller möjlighet för gårdarna att själva besluta om ett sådant.
- C) Bifall till styrelsens motionssvar
- D) Ett tilläggsyrkande om sätta upp fysiska hinder för lådcyklar mellan gårdarna.


BESLUT: Stämмоordföranden valde följande propositionsordning: yrkandet B ställdes först till proposition, då bifall av detta skulle leda till att yrkande A och C föll. I denna proposition vann yrkande B bifall efter rösträkning med röstetalen 27 mot 15. Därefter ställdes yrkande D under proposition och vann stämmans bifall efter acklamation.

- e. **Motion: Om grusbehållare för halkbekämpning (Bilaga E)**

BESLUT: I enlighet med styrelsens förslag.


§25. Föreningsstämmans avslutande

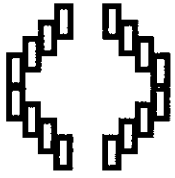
Åsa Bodell avtackade de avgående ledamöterna Andreas Borell och Anna Hammarberg. Stämмоordförande Matz Svensson avslutade mötet


Anton Petersson


Matz Svensson


Sofia Wiik


Pia Mollberg



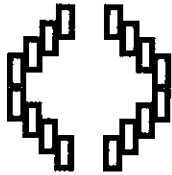
Brf Djingis Khan

Protokollförare

Stäm-
mo-
ordförande

Justeringsperson

Justeringsperson



Brf Djingis Khan

BILAGA A

Förslag från styrelsen: Förstudie för gemensam el med individuell debitering och mätning

Gemensam el med individuell debitering och mätning innebär att föreningen skaffar ett elavtal som gäller samtliga hushåll. Därefter beräknas elförbrukningen för varje lägenhet och man debiteras på samma faktura som månadsavgifterna till föreningen. Man behöver således inte själv teckna varken elnäts- eller elhandelsavtal. Det blir generellt sett billigare för den enskilde, då föreningen som stor elkund kommer kunna få ett lägre pris, och att elnätsavgifterna minskar om varje hushåll inte längre ses som en egen anläggning. Att skaffa gemensam el är också en förutsättning för att praktiskt kunna hantera att producera el genom solceller.

Att införa gemensam el är ett stort beslut som kräver godkännande på en stämma. Styrelsen anser dock att det vore adekvat att utreda frågan grundligt under året för att komma med ett utarbetat förslag som stämman 2025 får ta ställning till

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att styrelsen får i uppdrag att under 2024 genomföra en förstudie där för- och nackdelar med gemensam el med individuell debitering och mätning beskrivs.
 - Att ett beslutsunderlag sänds ut så snart förstudien är klar, senast så att beslut kan tas på årsstämman 2025.
-

BILAGA B

Återremitterat ärende från stämman 2023

På stämman 2023 föreslog styrelsen att parkeringsavgifter skulle införas samt att en digital lösning för gästparkering skulle införas. Stämman ogillade förslaget om avgifter men beslöt att till styrelsen återremittera förslaget om digital hantering av gästparkering.

Styrelsens mening är att då digitalisering av gästparkering kostar i licensavgifter så är det inte aktuellt att införa om vi inte samtidigt inför avgifter för parkeringen.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

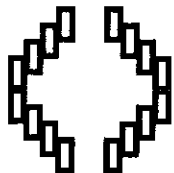
- Att hanteringen av gästparkering förblir analog.
-

BILAGA C

Motion: Apropå val av storskaliga och dyra lösningar istället för lokala och mindre kostsamma dylika

Stora förändringar har trätt i kraft för oss boende i o m de stadgeändringar som är tagna fr o m juli 2023. Generellt är innebörden att föreningen numera endast står för ett litet antal åtaganden medan de boende ansvarar för det mesta/övriga. Det finns oklarheter i vad som gäller för mindre brister och justeringar, vems ansvar är det? Det är inte bra när det blir en tolkningsfråga.

Informationen om stadgeändringarna som reglerar vad som är respektive parts ansvar har varit ofullständiga och som vi förstår det inte nått ut till alla (med referens till notis i DK Nytt nr 7 september 2023).



Brf Djingis Khan

I föreningen bor inte bara yrkesarbetande utan även ensamstående, pensionärer och andra som har en begränsad ekonomi. Konsekvensen av fördyrande reparationer kan göra att boende skjuter på att åtgärda brister, vilket inte är bra för någon, vare sig för den enskilda lägenheten eller för föreningen i stort.

Tidigare kunde vi enkelt, smidigt och snabbt få hjälp med mycket av vaktmästaren. Numera är det kolossen Riksbyggen som man ska vända sig till, något som leder till en större grad av byråkrati. När man ringer till dem hamnar man i en central växel. De man pratar med har ingen koll på de lokala förutsättningarna. Någon som sitter på distans kan sällan vara behjälplig. Ofta kan de inte svara på de frågor man har, dvs. man ombeds att tala med vicevärd för att få veta vad som gäller.

TVå aktuella exempel:

* Enkla, smärre åtgärder har en hög prislapp. Att ta hjälp av Riksbyggen med till exempel att få bytt en

packning i kökskranen kostar 1 000 kronor (hösten 2023).

*Bristande snöröjning och halkbekämpning under vintern 2023-2024. Undermåligt skött av den nya

utföraren. Detta har lett till otrygghet, dålig säkerhet och risk för skador.

Frågor: *Önskar få svar på varför styrelsen väljer dyra storskaliga lösningar, till exempel genom val av

Riksbyggen som fastighetsskötare och genom att vi till exempel rekommenderas anlita storskaliga

och dyra Bravida som hantverkare.

*Hur länge har man förbundit sig till avtalet med Riksbyggen? *Hur ser villkoren ut?

Yrkanden: *Föreningen åläggs att tydliggöra ansvarsfördelning och bättre informera de boende om

vad som gäller.

*Vid val av fastighetsskötare nästa gång yrkar vi på att styrelsen väljer en lokalt verksam, småskalig

firma som kan överta driften.

*Vi yrkar vidare på en återgång till att vaktmästare kan vara behjälplig att mot en skälig summa åtgärda mindre fel

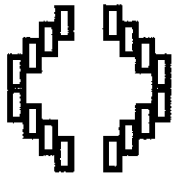
Styrelsens svar på motion 23.3 Apropå val av storskaliga och dyra lösningar

Till att börja med vill vi beklaga att en medlem fick en mycket hög räkning för en så enkel åtgärd som byte av packning. Att så skulle bli fallet visste vi givetvis inte vid rekommendationen av en firma som föreningen länge anlitat.

Om stadgeändringarna

Stadgeändringarna 2023 skedde på grund av en lagändring och var nödvändig. Djingis är en HSB-förening och det blev därför aktuellt för oss att anta en ny version av HSB:s stadgar. Ändringarna skedde efter två stämmobeslut, information skickades ut till alla medlemmar, och i demokratisk ordning godtogs förändringen.

Stadgeändringarna var inte så många som det framstår som i motionen utan omfattade (förutom det de nya lagarna krävde) ett fåtal formuleringar, nämligen föreningens ansvar för



Brf Djingis Khan

tättningslister samt föreningens ansvar för armaturer för vatten inklusive blandare och packning motsvarande en normalstandard/den standard föreningen försett lägenheten med. Både tättningslister och blandare utgjorde ett undantag från tidigare standardstadgar jämfört med andra HSB-föreningar.

Senast föreningen försåg lägenheterna med blandare var vid en renovering av badrum på 1990-talet. Med tiden hade det blivit svårt att hantera underhållet: det var omöjligt avgöra vilka armaturer som satts dit av boende respektive föreningen och ännu svårare att avgöra vad som egentligen är normalstandard - många nya blandare kräver t ex specialverktyg. Vicevärd och vaktmästare fick lägga ner mycket tid på dessa ärenden och det var svårt att garantera likabehandlingsprincipen. Därför övergick föreningen till standardstadgarna på denna punkt.

Om Riksbyggen

Förändringen av HSB-stadgarna sammanföll i tiden med föreningens övergång till Riksbyggen för fastighetsskötsel, men de två sakerna har ingenting med varandra att göra.

Upphandlingen av Riksbyggen för *fastighetsskötsel* genomfördes efter tidigare stämmobeslut om att börja handla upphandla *teknisk förvaltning*. Teknisk förvaltning innebär att vi har en specialutbildad person som hjälper föreningen med fastigheterna, såväl skadehantering som teknisk och juridisk rådgivning. Eftersom felanmälan, förvaltare och fastighetsskötare hänger tätt ihop med varandra är det så gott som omöjligt att ha två olika företag för dessa tjänster.

De som svarar i telefon på Riksbyggen är förstås inte experter på Djingis, men ser till att felanmälningar når vaktmästare och vicevärd. Vaktmästaren ska sedan komma ut och titta på samtliga problem. Kan hen avhjälpa det själv gör han det, i annat fall ska hen informera om vilken typ av hantverkare som behövs.

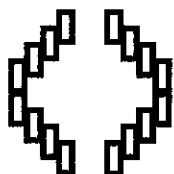
Vilket företag/hantverkare som sedan väljs är alltid upp till boende. Styrelsen uppmanar att ta in kostnadsförslag och pröva att kontakta andra hantverkare om det första kostnadsförslaget verkar högt.

Aktuellt avtal med Riksbyggen löper på tre år och gäller till och med 31 december 2025. Avtalet omfattar förutom teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och felanmälan med jour även lokalvård i Vita huset, statuskontroller i lägenheter, drift av värme-, vatten- och ventilationssystem samt hjälp med underhållsplanering.

Vad gäller **undermålig halkbekämpning** håller styrelsen helt med motionärerna och har påpekat med en stor tydlighet till Riksbyggen att deras jourleverantör i vintras inte upprätthöll den standard vi betalar för.

Här följer svar på varje yrkande.

Yrkande 1:



Brf Djingis Khan

Ansvarsfördelningen finns att läsa i stadgarna. På hemsidan finns såväl kompletta stadgar som utdrag av de delar som beskriver ansvarsfördelningen mellan boende och föreningen. Vicevärd och styrelse svarar gärna på frågor om saker som inte framgår tydligt där.

Konkreta förslag på hur informationen till medlemmarna skulle kunna förbättras ytterligare är välkomna.

Yrkande 2:

Djingis är en stor förening med stora och komplexa behov. Att fastighetsskötseln fungerar är styrelsens lagstadgade ansvar och det måste vara möjligt för styrelsen att handla fritt och välja den leverantör som bäst uppfyller de krav föreningen har.

Det är fel att sätta likhetstecken mellan storskalig och dyr i dessa sammanhang. Många mindre firmor betyder större behov av samordning, vilket också kostar och t o m kan göra totalkostnaden högre. Styrelsen anser att det är till fördel för oss att ha en förvaltare med direkttillgång till många olika specialister, och att dessa kan kommunicera direkt med varandra. Att det finns tillgång till jour 24 timmar om dygnet och att samtliga i personalen får kvalificerade vikarier under semester och sjukdom ser vi också som fördelar med att upphandla tjänster från ett stort företag.

Yrkande 3:

Vaktmästaren uppbär heltidslön för att utföra arbetsuppgifter för hela föreningens räkning. I detta ingår att, i mån av tid och utan ytterligare kostnad, hjälpa boende med sådana arbeten som hen har rätt att utföra. Det finns regler och licenskrav kring arbeten med t ex el och VVS som måste upprätthållas.

Det är oklart för den nuvarande styrelsen hur det äldre systemet, med en heltidsanställd fastighetsskötare som åtog sig extra uppdrag från boende på vanlig arbetstid, egentligen fungerade.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

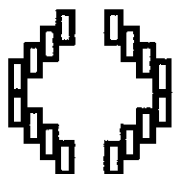
- Att motionen anses besvarad.

BILAGA D

Motion om cykelförbud på gårdarna

Bakgrund:

Många använder gårdarna som cykelväg. Nästan lika många cyklar så pass fort att det finns en risk för personskada, särskilt för små barn. Eftersom det i nuläget inte finns några regler kring cykling på gårdarna har styrelsen föreslagit att varje gård bestämmer sina egna trivselregler. Av olika skäl räcker dock inte detta för att minimera risken för en olycka. För det första är ett ansvarsfullt agerande för cyklister inget som skiljer sig från gård till gård. Föreningen bör ta ansvar och skydda barn som bor i eller besöker området. För det andra verkar många använda granngårdarna som genväg. Det är nog ytterst få som skulle försöka sätta sig in i vad som gäller på andra gårdar. Om reglerna ska respekteras måste det vara tydligt vad som gäller.



Brf Djingis Khan

Bedömning:

Att införa gemensamma regler kring cykling på gårdar skulle kunna minska antalet personer som cyklar fort och underlätta en normförändring jämfört med om olika (eller inga) regler gäller. Ett cykelförbud skulle vara tydligare än en hastighetsbegränsning (t.ex. "gångfart") eftersom begreppet gångfart är något luddigt och i praktiken brukar tolkas som "så fort du själv tycker är rimligt".

Yrkande:

Det ska inte vara tillåtet att cykla på gårdarna. Barn ska dock få cykla på gården till och med det år de fyller åtta år.

Kurt Mattsson

Iliongränden, K-94

Styrelsens svar på motion 23.4: Om cykelförbud på gårdarna

Att gårdarna i olika utsträckning besväras av cyklande boende och även oönskad genomfartstrafik har alltid förekommit på Djingis. Att sätta murar, bänkar, blomkrukor eller annat hinder i mitten av gården kan åtminstone delvis avhjälpa problemen.

Styrelsen har förståelse för motionärens synpunkter, men menar att gårdarnas självbestämmande i frågor kring gårdsmiljön är djupt rotad i Djingistradition och styrelsen ser ingen anledning att frånga detta. De gårdar som önskar införa cyklingsförbud får göra detta. Om skyltning önskas, kan man kontakta styrelsen.

Utifrån ovanstående föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad.
 - Att det är upp till var enskild gård att själv fatta beslut om cykling inne på gårdarna.
 - Att de gårdar som önskar införa cyklingsförbud på sina gårdar får en skylt av föreningen, under förutsättning att underskrifter från minst 2/3 av hushållen på gården finns.
-

BILAGA E

Grusbehållare

Föreslår att de gröna "sandlådorna" för halkbekämpning ställs tillbaka vid respektive parkering. Tror vi boende skulle kunnat göra lite halkbekämpning 20-21/ januari.

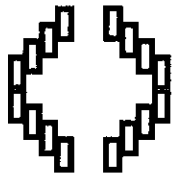
mvh

Inge Berger Q338

Styrelsens svar på motion 23.5 "Om grusbehållare för halkbekämpning"

Grusbehållarna togs bort från parkeringarna sent under hösten 2023 för att bereda plats för de nya postboxarna. Självklara nya placeringar för lådorna fanns inte. De flesta av behållarna var dessutom gamla och trasiga och nyinvestering behövdes.

Då entreprenören inte skulle behöva saltblandat grus för snöröjningen valde styrelsen att inte ersätta lådorna under vintersäsongen 2023-24. Investeringen blir bättre om den är mer



Brf Djingis Khan

genomtänkt, resonerade styrelsen. Istället har under vintern säckar med vägsalt placerats ut i samtliga förråd.

Styrelsen håller med motionären om att det är bra om grusbehållare finns tillgängliga på parkeringarna. Även om våra upphandlade entreprenörer enligt avtal skall halkbekämpa utan dröjsmål framstår det som klokt att ha dem.

Med anledning av detta föreslår styrelsen till stämman:

- Att motionen anses besvarad
- Att styrelsen får i uppdrag att i god tid inför vintersäsongen 2024-25 se till att grusbehållare med grus och salt finns på lämpliga platser på området.