



Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8

Tid: 6 maj 2025 kl 19.00

Plats: Scandic Hotel, Täby

- 1 Sekreteraren i styrelsen, Anders Hallberg, hälsar alla välkomna och förklarar stämman öppnad.
- 2 Stämman beslutar att fastställa röstlängden till 36 röstberättigade plus två med fullmakt, dvs totalt 38 röster.
- 3 Stämman väljer Mats Frosteman till ordförande för stämman.
- 4 Mats Frosteman anmäler Anders Hallberg som sekreterare vid stämman.
- 5 Stämman beslutar att välja Erik Asplund och Maria Jakobsson till justeringspersoner tillika rösträknare.
- 6 Stämman beslutar att godkänna dagordningen.
- 7 Stämman finner att föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
- 8 Stämman beslutar att Mats Frosteman och Robin Yttring från bostadsrättsföreningens förvaltare Delagott samt Anna Wetterqvist som styrelseledamot (men sedan en tid tillbaka inte längre medlem i föreningen) får närvara vid stämman som utomstående.
- 9 Anders Hallberg redogör för föreningens förvaltningsberättelse och Robin Yttring informerar om föreningens årsredovisning. Stämman beslutar att lägga årsredovisningen till handlingarna.
- 10 Mats Frosteman redogör för revisionsberättelsen. Stämman beslutar att lägga revisionsberättelsen till handlingarna.
- 11 Stämman beslutar att fastställa den resultat- och balansräkning som presenterats.



- 12 Stämman beslutar att fastställa den resultatdisposition som föreslagits.
- 13 Stämman beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet. Det noteras att beslutet är enhälligt.
- 14 Stämman beslutar att fastställa följande arvoden:
 - för styrelsen, 7,5 prisbasbelopp att fördela inom sig,
 - för valberedningen, 1 prisbasbelopp att fördela inom sig.
- 15 Staffan Hedblom och Malou Wilson från valberedningen presenterar valberedningens förslag till styrelsens sammansättning för mandatperioden 2025-2026. Stämman beslutar att utse ledamöter och suppleanter i enlighet med valberedningens förslag, se bilaga 1.
- 16 Stämman beslutar att till ordinarie revisor utse Eugen Woinitch, HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB samt att till revisorssuppleant utse HLB Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB.
- 17 Valberedningens ledamöter Malou Wilson och Staffan Hedberg förklarar sig villiga att ställa upp för omval. Även Björn Axelsson har meddelat att han är villig att ställa upp för omval. Stämman beslutar att till ledamöter i valberedningen utse Björn Axelsson, Staffan Hedberg och Malou Wilson samt att välja Björn Axelsson som sammankallande.
- 18 Inkomna motioner från medlemmar samt styrelsens ställningstagande till dessa, se bilaga 2.
 - a) Motion 1 – Informationssatsning: Stämman beslutar att bifalla motionen i enlighet med motionärens förslag.
 - b) Motion 2 – Minska föreningens låneskuld genom avyttring av lokalyta: Stämman beslutar att i enlighet med styrelsens förslag avslå motionen.
 - c) Motion 3 – Odling på innergård m.m.: Stämman beslutar att avslå motionen såsom den är utformad och istället bifalla styrelsens alternativa förslag.
 - d) Motion 4 – Utnyttjande av tidigare hårsalong: Stämman beslutar att i enlighet med styrelsens förslag avslå motionen.



19 Information från styrelsen:

Styrelsen informerar om den vidare hanteringen av beslutet avseende inglasning av balkonger i den nya delen; En arbetsgrupp med de som har visat intresse av balkonginglasning bildades under hösten 2024. Arbetsgruppen har tagit in offerter från ett antal leverantörer. Styrelsen har i samråd med arbetsgruppen valt att gå vidare med företaget Sakkes AB. Sakkes AB har nu lämnat in en ansökan om kollektivt bygglov.

20 Mats Frosteman förklarar föreningsstämman avslutad.

I samband med avslutningen framför stämman sitt tack till stämмоordföranden samt till den avgående styrelseledamoten Anna Wetterqvist och den avgående styrelsesuppleanten Clautidia Waked.

Stockholm 250521

Stämмоordförande

Mats Frosteman

Protokollförare

Anders Hallberg

Erik Asplund

Justeringsperson

Maria Jakobsson
Justeringsperson

Täby 22-04-2025

Valberedningens förslag till styrelseledamöter i Brf Höstfibblan 8 – mandatperioden 2025 – 2026

Bakgrund o beslut vid föregående årsstämma (maj 24):

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av minst tre (3) och högst nio (9) ledamöter och ingen eller högst två (2) suppleanter.

Till ny styrelse för mandatperioden 2024/2025 valde årsmötet:

Styrelseledamöter:

- Göran Ahlqvist omval 2 år
- Johan Nylund nyval 2 år
- Anders Hallberg kvarstår 1 år
- Karolina Larsson omval 2 år
- Michael Godberg kvarstår 1 år
- Anna Wetterqvist kvarstår 1 år
- Unni Åström nyval 2 år

Suppleanter:

Clautidia Waked nyval 1 år

Styrelsen har under merparten av det gångna året bestått av sex ordinarie ledamöter och en suppleant, då en ordinarie ledamot har avlidit och en suppleant flyttat från föreningen.

Valberedningens förslag till årsmötet maj 2025:

Som ordinarie ledamot under kommande mandatperiod 25/26 kvarstår:

- Karolina Larsson 1 år
- Johan Nylund 1 år

Till ordinarie ledamot under kommande mandatperioder föreslår valberedningen:

- Anders Hallberg omval 2 år
- Mikael Godberg omval 2 år
- Ellen Hallensjö * nyval 2 år
- Isac Lindström ** nyval 1 år

Till suppleant under ett år föreslår valberedningen:

- Dominique Wibble *** nyval 1 år

*) **Ellen Hallensjö**, 30 år och arbetar som grafisk formgivare. Erfarenhet av visuell kommunikation och marknadsföring. Tidigare varit med och hjälpt till i brf-styrelser.

) **Isac Lindström, 33 år, utbildad systemvetare (Linköping) och arbetar på SE-Banken som "Tech Lead" med ansvar IT-utveckling av finansiella lösningar. På fritiden springer han efter två fyraåringar. Han hoppas att hans kompetens att arbeta i en större organisation också kan bidra till föreningen.

***) **Dominique Wibble**, 48 år, från Täby. Har jobbat inom servicebranschen större delen av livet där teamwork och problemlösning har varit grundläggande. Har även suttit med i valberedningen 3 år i tidigare boende.

Valberedningen 2024/2025:

Björn Axelsson (sammankallande), Malou Wilson och Staffan Hedberg



MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR

MOTION 1 – Informationssatsning

BJÖRN AXELSSON MOTIONERAR

Öka status/värdering för/av vår förening genom informationssatsning*Motivet till mitt förslag*

Är att mäklare inte riktigt "tar in" de kvaliteter/värden som finns genom vårt centrala kommunikationsläge, luftiga närmiljö, egna centrum, vårdtjänster, förskolor, skolor och närhet till TC. Mäklare påverkar i hög grad den status ett bostadsområde får publikt. De relaterar reflexmässigt till historiska kvadratmeter-statistiken för området och "gamla-rykten-myter om punkthusen med många hyreslägenheter i sitt bestånd". Efter de senare årens löpande upprustningar finns det goda skäl att förmedla en bättre bild av våra kvaliteter. I tillägg är en av de mer publika värderingar "allabrf" inte heller till förmån för oss. allabrf kategoriserar till exempel vår förening i kategorin B, den "näst sämsta" kategorin av 5 st. Försäljningsstatistiken vad gäller pris/kvm ligger i grova drag från 35 tkr upp till 55 tkr för vårt område. Vår nya granne i väst (Roslags Näsby Väst) ligger nu från runt 55 tkr och upp mot 70 tkr. Och redan nu, med den nya stationen, nya tågen och ökade turtätheten - borde även Östra Roslags Näsby som helhet kunna öka attraktionskraften till nya nivåer på bostadsmarknaden.

Hur

Tanken är att dokumentera och kommunicera våra "dolda tillgångar bättre". Målgruppen är primärt bostadsmäklare men kan också tänkas påverka värdering hos långivande parter. Föreningen har börjat bli lite mer publik genom sin nya hemsida. MEN vi behöver höja ambitionen med att visa upp våra upprustade miljöer, service o tjänster i närområdet om det skall resultera i nya attityder.

Förslag

En liten arbetsgrupp tillsätts genom styrelsen med uppdrag att identifiera typ de "tio mest betydande kvaliteterna" hos brf Höstfibblan 8. Resultaten av den förstudien bör sedan avgöra hur en lite mer omfattande insats skall göras för att nå ut till mäklare m fl. Kanske en årlig "Höstfibblans mäklardag", en "mäklar-fakta sida", eller "Bo i brf Höstfibblan 8" på vår hemsida -en bildbank med miljöer..... En "steg för steg approach" tillämpas i arbetet för att anpassa insatser mot resurser.

Kanske prova ta med nytänkande nyckeltal??

- Grönområden/bostäder
- Lekplatseryta/bostäder
- Förskola
- Parkeringsplatser/bostad & kostnader
- Avstånd till kollektiva transportmedel (tåg o bussar + Roslags Näsby Trafikplats)
- Tillhörande förrådsutrymmen/boendeyta
- Affärslokaler/tjänster per kategori
- Närliggande utbud av service tjänster

här är vi starka!
här är vi starka!
förskola finns
prisivärda!
oslagbara i Täby!!!
stora i förhållande till nyproduktion!!
bra bredd jämförelsevis andra brf:er
husläkare, tandläkare, skolor m m.

STYRELSENS STÄLLNINGSTAGANDE

Styrelsen föreslår bifall av motionen avseende att på hemsidan ytterligare framhäva Brf Höstfibblan 8s kvaliteter. Styrelsen vill tillägga att det redan idag finns en särskild del på hemsidan som riktar sig till mäklare, att de större mäklare som ofta arbetar i området är väl medvetna om det värde som föreningens hyreslägenheter utgör.

MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR

MOTION 2 – Minska föreningens låneskuld gm s.k. tredimensionell fastighetsbildning

BJÖRN AXELSSON MOTIONERAR

Ett försök att minska föreningens låneskuld

Föreningens låneskuld är relativt stor och därmed en avsevärd riskfaktor i den svängiga (volatila) räntemiljö som nu gäller med vår mer globaliserade ekonomi. Förslaget är att undersöka möjligheterna att avyttra lämplig kommersiell lokalyta inom föreningen i syfte att betala av och minska föreningens låneskuld.

Det ekonomiska utbytet av kommersiella lokaler kan både vara positivt men också negativt. I en marknad med svag efterfrågan och stort utbud av lediga lokaler får vi svårt att hitta hyresgäster. Jämför till exempel den pågående omvandlingen i Täby centrum med flera centra i regionen. Även kontorsmarknaden har för tiden stora utmaningar.

Förstår att det sedan ett antal år finns möjligheter till s.k. "tredimensionell fastighetsbildning". Tanken här skulle vara att undersöka om det skulle finnas möjligheter att stycka av passande lokalyta för försäljning.

Jag har ingen aning om, styrelsen eller tidigare styrelse redan provat saken förut och kanske "slår in öppna dörrar" men tar här möjligheten att lyfta frågan!??

STYRELSENS STÄLLNINGSTAGANDE

Styrelsen föreslår avslag av motionen med motiveringen att föreningen vid avyttrande av del av fastighetens lokaler helt förlorar kontrollen över hyresgäster/nyttjare av lokalerna samt hur dessa sköts och renoveras. Detta skapar en stor osäkerhet kring hur dessa lokaler utvecklas och kan, vid förvaltning och nyttjande som inte går i linje med föreningens önskemål, medföra värdeminskningar på föreningens lägenheter och lokaler. Även om det vid tillfällen skulle vara svårt att hitta hyresgäster till vissa lokaler har föreningen, om vi fortsatt äger lokalerna, möjlighet att se över alternativa nyttjanden mm.

Utöver detta finns det ingen garanti att det är möjligt att avyttra det som föreningen anser vara "passande lokalyta", då reglerna kring tredimensionell fastighetsbildning i första hand syftar till att separera funktioner, dvs att kunna skapa renodlade bostadsfastigheter och centrumfastigheter tex. Detta gör att det kanske inte alls skulle vara möjligt att avskilja enbart några av lokalerna, utan då kanske tex hela centrumet behöver utgöras av en fastighet och enbart bostäderna en annan. Den prövningen görs av lantmäterimyndigheten vid prövning.

En lantmåteriförrättning för att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning kan också bli kostsam, liksom anlitande av tex arkitekt som troligen behövs för att ta fram ritningsunderlag.



MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR

MOTION 3 – Odling på innergård mm

MADELEINE HANSSON MOTIONERAR

Skapa möjlighet för medlemmar att odla på innergården och fler ytor för sommarblommor till våra insekter

Jag har under en längre tid sett att många bostadsområden i Stockholm, och i Näsbydals Brf, har odlingslådor där medlemmar/hyresgäster kan odla bär, örter och grönsaker. I Näsby Park har de små kolonilotter vid flerfamiljshusen. Det ser så härligt och trevligt ut. Jag har bott här i 36 år och jag älskar att bo här. Jag tycker att mycket har blivit bättre men vår utegård är så trist. Vi har en väldigt stor innergård med många gräsytor som inte används till någonting. Vi har en tråkig lekplats för barnen och våra parkmöbler är slitna och obekväma, och vi saknar bord och säkra grillar. Det är så mycket vi skulle kunna göra med vår gård. Ett exempel på en utrustad innergård är Näsbydal.

Jag och många andra har små balkonger vilket innebär små möjligheter att odla det vi vill. Att odla eget betyder så mycket och något som gör människan lycklig. Tänk att få äta eller lukta på det som vi själva har odlat. Jag skulle önska att vi kunde använda delar av gården till att placera ut odlingslådor. Det finns gott om plats för det och det skulle liva upp gården, det skulle bli grönare, trevligare och fler grannar skulle vara ute. För det behövs också tillgång till vatten och kompostering. Vi skulle också kunna använda en av gräsyrtorna till att odla sommarblommor till och för våra viktiga pollinatörer som bidrar till en biologisk mångfald, ett fungerande ekosystem och vår livsmedelsförsörjning.

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar:

- Att en del av innergården avsätts till odling i odlingslådor.
- Att odlingslådorna köps in antingen av föreningen och hyrs ut mot en årlig avgift eller av medlemmen själv.
- Att tillgång till vatten och kompostering bekostas av föreningen och genomförs av förvaltare.
- Att en del av innergården avsätts till sommarblommor för våra viktiga pollinatörer.
- Att inköp av frö till sommarblommor bekostas av föreningen och genomförs av förvaltare.

STYRELSENS STÄLLNINGSTAGANDE

Styrelsen föreslår avslag av motionen så som den är formulerad.

Styrelsen lämnar ett eget förslag kopplat till motionen.

Styrelsen ser positivt på att utnyttja föreningens mark på bästa sätt och har sedan tidigare diskuterat frågorna som tas upp i motionen. Styrelsen föreslår att årsstämman inte beslutar enligt motionärens detaljerade lista, utan istället att man ger styrelsen i uppdrag att se över möjligheterna till att anordna odlingslådor som på något sätt görs tillgängliga för medlemmar respektive avsätta område för sommarblommor inom föreningens mark.



Bostadsrättsföreningen

Höstfibblan 8

MOTIONER FRÅN MEDLEMMAR

MOTION 4 – Utnyttjande av hårsalong

MATS WÄNLUND MOTIONERAR

Förslag gamla klipp salongen

Hej, här kommer 2 förslag om den inte ska stå outhyrd.

1. tvättstuga
2. Ett mindre Gym.

STYRELSENS STÄLLNINGSTAGANDE

Styrelsen föreslår avslag av motionen med motiveringen att process pågår för att omvandla lokalen till bostadsrättslägenhet och avyttra denna.