

BRF VÄXJÖHUS NR 4

KALLELSE

HÄRMED KALLAS SAMTLIGA MEDLEMMAR TILL ORDINARIE
FÖRENINGSSTÄMMA

DAG ONSDAG DEN 29 MAJ 2024

TID KLOCKAN 18.00

PLATS EQUHENIAKYRKAN (tidigare Missionskyrkan) Bergövägen 2 i Växjö

ÄRENDE DAGORDNING ENLIGT §22 I STADGARNA

EFTER FÖRENINGSSTÄMMAN INBJUDS TILL MAT OCH KAFFE.

ÅRSREDOVISNINGEN FINNS PÅ VÅR HEMSIDA www.vaxjohus4.se I GOD TID FÖRE
FÖRENINGSSTÄMMAN

DET FINNS ÅRSREDOVISNINGAR ATT HÄMTA PÅ VICEVÄRDENS KONTOR I GOD TID
FÖRE FÖRENINGSSTÄMMAN

VÄLKOMNA

ANMÄLAN OM DELTAGANDE KAN GÖRAS PÅ NEDANSTÅENDE TALONG
OCH MÅSTE LÄMNAS TILL VAKTMÄSTERIET, LIEBERGSGATAN 39 SENAST
TISDAG DEN 21 MAJ 2024. DET GÅR OCKSÅ BRA ATT MEJLA IN SIN
ANMÄLAN: info@vajohus4.se

FRÅN LÄGENHET NR (1-384).....KOMMER.....PERSON/ER ATT
NÄRVARA VID FÖRENINGSSTÄMMAN

NAMN.....

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄXJÖHUS NR 4

FÖRENINGSSTÄMMA 2024-05-29

DAGORDNING

- a) STÄMMANS ÖPPNANDE
- b) FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD
- c) VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE
- d) VAL AV STÄMMOSEKRETERARE
- e) VAL AV EN PERSON SOM HAR ATT JÄMTE ORDFÖRANDE JUSTERA PROTOKOLLET
- f) VAL AV RÖSTRÄKNARE
- g) FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT I STADGEENLIG ORDNING UTLYST
- h) FRAMLÄGGANDE AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING
- i) FRAMLÄGGANDE AV REVISORERNAS BERÄTTELSE
- j) BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT – OCH BALANSRÄKNING
- k) BESLUT OM RESULTATDISPOSITION
- l) FRÅGA OM ANSVARFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA
- m) BESLUT ANGÅENDE ANTALET STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER
- n) FRÅGA OM ARVODEN ÅT STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER
- o) BESLUT OM STÄMMAN SKALL UTSE STYRELSEORDFÖRANDE SAMT I FÖREKOMMANDE FALL VAL AV STYRELSEORDFÖRANDE
- p) VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER
- q) VAL AV REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANTER
- r) VAL AV VALBEREDNING
- s) AV STYRELSEN TILL STÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR SAMT FÖRENINGSMEDLEM TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I STADGEENLIG ORDNING INKOMNA ÄRENDEN
- t) ÖVRIGA FRÅGOR
- u) STÄMMANS AVSLUTANDE

FULLMAKT

FÖR.....

ADRESS.....

LÄGENHETS NR (1-384).....

ATT FÖRETRÄDA MIG VID ORDINGARIE FÖENINGSSTÄMMA MED BRF
VÄXJÖ NR 4 ONSDAGEN DEN 29 MAJ 2024

VÄXJÖ.....

Fullmaktsgivare:

Lägenhetsnummer: (1-384)

.....

.....

Valberedningen i Bostadsrättsföreningen Växjöhus nr 4

Valberedningen i bostadsrättsföreningen Växjöhus nr 4 har sökt efter personer som tillsammans bidrar med kunskaper och erfarenheter för bostadsföreningens bästa. Nedan följer förslag till styrelse, extern- och intern revisor samt valberedning.

| <u>Styrelse</u> | <u>Val</u> | <u>Tid</u> |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Tomas Karlsson, ordförande | Omval | 1 år |
| Monika Maruszczyk, ledamot | Omval | 2 år |
| Christer Vigstrand Solnevik, ledamot | Omval | 2 år |
| Johan Markstedt, ledamot | Omval | 1 år |
| | | |
| Simon Pettersson, suppleant | Omval | 1 år |
| Olivia Andersson, suppleant | Omval | 2 år |
| Daniel Andersson, suppleant | Omval | 1 år |
| | | |
| <u>Extern revisor</u> | | |
| Ola Björk, ordinarie | Omval | 1 år |
| Nils Wiberg, suppleant | Omval | 1 år |
| | | |
| <u>Intern revisor</u> | | |
| Daniel Johansson, ordinarie | Omval | 1 år |
| Evan Karlsson, suppleant | Omval | 1 år |
| | | |
| <u>Valberedning</u> | | |
| Johan Eneroth, sammankallande | Omval | 1 år |
| Marita Wallissson | Omval | 1 år |

Växjö 2024-05-07

Valberedningen genom Johan Eneroth

Växjöhus4

Från: Inger Nässert <inger.vaxjo@gmail.com>
Skickat: den 28 januari 2024 11:30
Till: info@vaxjohus4.se
Ämne: Motion till styrelsen avseende solpaneler

Våra kostnader för el och nätavgifter kommer med stor sannolikhet bara att öka eftersom efterfrågan på el ökar liksom kravet från våra myndigheter att fasa ut fossila energislag.

Undertecknad föreslår därför att en arbetsgrupp tillsätts för att genomföra en fullständig kostnads- och intäktsanalys av förutsättningarna att montera solpaneler på våra fastigheter och dessutom medverka till ett klimatsmartare boende i vår förening.

Växjö 20240128

Inger Nässert (37A)

Inger 28/1-24

Växjö hus nr 4
Liedbergsgatan 39
352 32 Växjö

P

Motionssvar motion 1: Solceller

Frågan om solceller på våra tak är en fråga som varit på dagordningen flertalet gånger under en lång period. Vid flertalet gånger har styrelsen aktivt studerat förutsättningarna för solceller, dels genom föredrag av solcells företag, dels genom att följa oberoende studier som gjorts på området. Resultatet av detta arbete är att frågan är fortsatt intressant och levande men ännu inte mogen att investera i.

Styrelsen välkomnar självklart engagerade medlemmar att bidra i frågan och inkomma med underlag som gör beslutet enklare. I dagsläget anser styrelsen att en särskild arbetsgrupp inte är nödvändig för att följa ärendet.

Styrelsen föreslår årsmötet att avslå motionen.

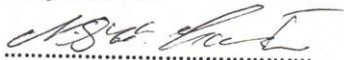
Motion ang uppdrag i brf Växjöhus 4 2

I en bostadsrättsförening är det viktigt att man väljer intresserade och engagerade medlemmar till styrelseuppdrag mm. En grundförutsättning torde vara att medlemmen bor i sin bostadsrätt och därmed på nära håll kan hålla sig uppdaterad av vad som händer i föreningen.

Undertecknad föreslår

att stämman beslutar att enbart den som bor in sin bostadsrätt skall vara valbar för uppdrag inom föreningen

Växjö 240125



Nils Erik Carlström

Motionssvar motion 2: Uppdrag i brf Växjöhus 4

Styrelsen håller med om att det är viktigt att det väljs intresserade och engagerade medlemmar till föreningens styrelse. Var styrelsen avviker i sin syn på valbarhet är huruvida medlemmar skall behandlas olika, **en medlem är en medlem**. Medlemskapet innebär en ägarandel i vår ekonomiska förening. Ägandeskapet i sig är ett starkt skäl att engagera sig i föreningens skötsel.

För att särskilja vissa medlemmars rättigheter krävs stadgeändringar vilket motionen inte föreslår och kan därmed inte behandlas.

Styrelsen föreslår årsmötet att anse motionen besvarad.

Motion om andrahandsuthyrning. 3

Tidigare styrelsen noterade att dokumentationen av andrahandsuthyrningen i föreningen inte var korrekt. Pärmen med ansökningar om att hyra ut sin lägenhet i andra hand var inte korrekt uppdaterad. Detta medför att styrelsen får svårt att ha koll på när en ny ansökan måste göras eller när en andrahandsuthyrning upphör.

I Lägenhetsförteckningen finns också uppgift om andrahandsuthyrning, där konstaterade vi att det skulle vara 86 st andrahandsuthyrningar (nov 2023). Vid en jämförelse mellan lägenhetsförteckningen och pärmen med ansökningar om andrahandsuthyrning visar det sig att det fattas ansökningar i pärmen.

Vi har också fått en fil från Talenom vilka som betalar avgift för andrahandsuthyrning. Det finns enligt dem 56 st lägenheter som betalar avgiften (200 kr).

Det är således 56 st som betalar avgiften men det är 86 st som hyr ut i andra hand enligt lägenhetsförteckningen. Var felet ligger måste redas ut. Alla ska behandlas lika enligt våra stadgar. Lägenhetsförteckningen måste hållas uppdaterad enligt bostadsrättslagen.

Många medlemmar i vår förening upplever att vi är väldigt generösa med andrahandsuthyrningar. I bostadsrättslagen finns ett antal giltiga skäl uppräknade som vi kräver att vår styrelse följer. Där står även att alla andrahandsuthyrningar skall vara tidsbegränsade, för att vi ska kunna följa denna lagen måste pärmen med ansökningar av andrahandsuthyrningar hela tiden vara uppdaterad.

Givetvis ska man få hyra ut sin lägenhet när man så behöver men det ska vara tidsbegränsat.

Vi föreslår att stämman beslutar att styrelsen ska följa bostadsrättslagens regler kring andrahandsuthyrningar. Det vill säga max 1 års uthyrning i taget samt att endast laglig grund för uthyrning ska följas. Dessutom ska dokument som visar att giltiga skäl föreligger lämnas in tillsammans med ansökan om andrahandsuthyrning inför nytt beslut. Man måste även ha varit mantalsskriven i sin lägenhet under minst ett år för att få hyra ut den i andra hand.

Tina Svanbring



Kjell Miler



Jonny Henningsson



Margareta Jonsson

Växjö hus nr 4
Liedbergsgatan 39
352 32 Växjö

31/1-24

Motionssvar motion 3: Andrahandsuthyrning

Styrelsen har under våren gått igenom aktuella beviljade uthyrningar och har gjort de justeringar som behövs göra för att antalet betalande uthyrare stämmer överens med antalet andrahandsuthyrningar. Antalet uthyrningar är i snitt 65 stycken men varierar något över året beroende av när uthyrningarna inträffade.

Vad gäller beviljandet av uthyrning i andra hand har styrelsen gjort förändringar och vi följer de riktlinjer och regler som finns. Möjligheten till att hyra ut i andra hand har generellt sett i Sverige underlättats flertalet gånger, något som vår förening inte har någon möjlighet att ändra på eller gå emot. Vid ansökan om att hyra ut sin lägenhet beviljas redan idag bara uthyrning 1 år i taget. Att införa en regel om minimitid som mantalsskriven i lägenheten riskerar att drabba fel medlemmar som har giltiga skäl att hyra ut sin lägenhet. Däremot finns redan idag möjlighet för styrelsen att neka uthyrning om det framgår eller kan misstänkas att bostadsrättsinnehavare hyr ut av enbart ekonomiska skäl, något som också har skett.

Styrelsen ser inte att motionen föreslår något som skulle förändra dagens arbete med andrahandsuthyrningen.

Styrelsen föreslår årsmötet att anse motionen besvarad.

Växjö 30 januari 2024.

Till Styrelsen för Brf. Växjöhus 4.

Motion till stämman – gällande elsäkerhet. 4

Den 1 december 2022 började nya föreskrifter och allmänna råd för starkströmsanläggningar att gälla. För bostadsrättsföreningar innebär det att man behöver ha rutiner för kontroller av anläggningen på plats som också ska dokumenteras.

Tidigare har elsäkerhetslagen endast ställt krav på fastighetsägare att utföra fortlöpande kontroller av den starkströmsanläggning denne har. Nu, från och med den 1 december, behöver en fastighetsägare, vilket även innefattar bostadsrättsföreningar, ha dokumenterade rutiner för kontrollerna som ska ha grundats på riskbedömningar.

Kravet på dokumentation omfattar inte privatpersoner och berör alltså inte elanläggningar i medlemmarnas lägenheter men däremot fastigheten i övrigt och eventuella lokaler. I den mån en förening har bostads- eller lokalhyresgäster kan dock deras starkströmsanläggningar omfattas av kraven på både rutiner, kontroller och dokumentation.

Nytt i föreskrifterna:

- Fastighetsägaren ska ta fram rutiner för hur den fortlöpande kontrollen av anläggningen ska genomföras.
- Rutinerna ska baseras på en riskbedömning utifrån anläggningens och den elektriska utrustningens utförande, ålder, omgivande miljö och användning.
- Rutinerna ska dokumenteras.
- Allmänna råd införs som vägledning för vad som bör ingå i rutinerna för fortlöpande kontroll.
- Anläggningar som tidigare omfattades av så kallad särskild kontroll ska kontrolleras i tillräcklig omfattning med hänsyn till dess utförande, ålder, omgivande miljö och användning. Vissa anläggningstyper som tidigare omfattades av särskild kontroll har kvar en reglering om minsta kontrollintervall.

Vi vill att stämman ska ge uppdrag till styrelse att göra en översyn av de föreskrifter som gäller utifrån elsäkerhetslagen som antog 1 dec 2022. Samt återkoppla till medlemmarna hur detta arbete utförs av styrelsen.

Antalet el relaterade bränder i Sverige ökar enligt Elsäkerhetsverket och det är främst i byggnader från 40- och 50-talet som bränderna uppstår. Problemen är bland annat att en elinstallation åldras samt att användandet av produkter med hög effekt som inte är anpassade till gamla elledningar. Utifrån ovan vill stämman att styrelsen gå ut med information till alla bostadsrättsinnehavare om deras ansvar för löpande kontroll av sin elanläggning och utrustning kopplade till sina bostäder. En besiktning av

Julien 21/1-24

Växjö hus nr 4
Liedbergsgatan 39
352 32 Växjö

lägenheternas elsäkerhet bör göras för att fel och brister ska upptäckas och åtgärdas
för att förbygga bränder inom föreningen.

Mari Petersson
MARI PETERSSON

Ann-Kristin Johansson
Ann-Kristin Johansson

1996-01-01

Motionssvar motion 4: Elsäkerhet

Styrelsen ställer sig bakom motionären om att elsäkerheten är en viktig fråga i våra fastigheter. Som beskrivet i motionen så har fortlöpande kontroller av anläggningarna skett vid när installationsarbete har utförts. När nya föreskrifter införs är det viktigt att följa med i utvecklingen och uppdatera sina rutiner kring kontroll och dokumentation. Därför avser styrelsen att kommande verksamhetsår upprätta dokumentation kring dessa rutiner. Om det finns någon medlem med specialkompetens inom området välkomnas inspel till styrelsens arbete. Annars kommer styrelsen ta hjälp av en kompetens som krävs externt.

Styrelsen föreslår årsmötet att göra en översyn av de gällande föreskrifter och upprätta de rutiner och dokumentation som krävs. Samt att detta redovisas i nästkommande verksamhetsberättelse.