

Protokoll Föreningsstämma 1

Brf Lotsvakten

Orgnr: 7164395936

Dag och tid: 2026-05-26 18:00

Plats: Restaurang Vessel

§1 Närvarorätt

Stämman gav närvarorätt till alla närvarande.

§2 Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande förklarade stämman öppnad.

§3 Godkännande av dagordning

Föreslagen dagordning godkändes av stämman.

§4 Val av stämмоordförande

Jane Andersson valdes till stämмоordförande.

§5 Stämмоordförandes val av protokollförare

Stämмоordförande gav uppdraget att föra protokoll till Britta Ljungberg.

§6 Val av två justerare och rösträknare

Till rösträknare, samt att jämte stämмоordförande justera protokollet, utsågs Jayne Björkenstål och Magnus Sköldbeck.

§7 Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna

Stämman förklaras att vara kallad i enlighet med stadgarna.

§8 Fastställande av röstlängd och förteckning över närvarande medlemmar

37 röstberättigade varav 5 företräds genom fullmakt. Förteckningen godkändes att gälla som röstlängd för stämman.

§9 Genomgång av styrelsens årsredovisning

Jane Andersson föredrog på uppdrag av styrelsen det gångna årets årsredovisning. Patrik Marquardt påpekade att föreningens bostadsrättsyta ska anges som 3910 kvm utav föreningens totala bostadsarea 4230 kvm.

§10 Genomgång av revisorernas berättelse

Jane Andersson föredrog revisorernas berättelse över granskningen av förvaltningen för det gångna året.

§11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslöt att fastställa resultat- och balansräkning.

§12 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att föreningens resultat skall disponeras enligt styrelsens förslag.

§13 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutade att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

§14 Fråga om arvoden för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade om följande arvodesnivåer (exkl. sociala avgifter):

- Styrelse: 2,5 prisbasbelopp

- Revisorer: enligt faktura

§15 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Följande personer valdes att ingå i föreningens styrelse:

Britta Ljungberg, ledamot, kvarstår 1 år

Per Jonsson, ledamot, omval 2 år

Magnus Wik, ledamot, nyval 2 år

Kaj Andersson, ledamot, nyval 2 år

Henrik Lohse, ledamot, fyllnadsval 1 år

Andreas Lovén, suppleant, nyval 1 år

Patrik Alfredsson, suppleant, nyval 1 år

Helen Karlberg, suppleant, nyval 1 år

§16 Val av revisorer och revisorssuppleanter

Afrodita Cristea valdes till revisor, och Camilla Backlund till revisorssuppleant.

§17 Val av valberedning

Som valberedning inför nästa årsstämma valdes följande personer:

Lars Ljungberg och Lene Damsgaard

§18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem föranmält ärende

Motionerna presenterades av respektive motionär. Styrelsen, genom Patrik Alfredsson, presenterade sin rekommenderade hållning till motionerna.

Frågan har varit återkommande på stämmor och bordlades av styrelsen under det gångna året. Se bilagor för motion med rekommendation.

Röstning genomfördes på följande alternativ:

"Styrelsens alternativ" – styrelsens motiv är att motionen avslås

"Motionärens alternativ" - 6 huvudpunkter enligt motion 1

Röstning enligt sluten votering.

Resultat i omröstningen blev 18 röster för "Styrelsens alternativ", 18 röster för "motionärens alternativ" samt 1 blank röst.

Motionerna bordlägges.

Stämman beslutar att styrelsen tillsammans med Patrik M går vidare med förfrågan till jurister och byggekonomer om kostnadsförslag om vad det kostar att utreda frågan.

Förslaget från expertis presenteras på en extra stämma som beslutas hållas den 31 augusti 2026.

Gavelfönster i 33B – invändning från Patrik M då det handlar om en av de utbyggda lägenheterna med önskan att beslut ska vänta.

Stämman beslutade att bordlägga beslutet till extra stämman i augusti.

Uterum – stämman beslutar att godkänna förslaget

§19 Stämman avslutas

Stämмоordförande tackade alla deltagare och förklarade årets stämma avslutad.

Mötesordförande:

Vid protokollet:

Justeras:

Justeras:



Motion 1

Uppsägning av avgiftsfri nyttjanderätt till utbyggd boyta i föreningen

Bakgrund

Frågan om de 6 utbyggda lägenheterna i föreningen har varit föremål för återkommande diskussioner och osämja i föreningen och kommer att fortsätta att vara så om vi inte löser frågan på ett långsiktigt hållbart sätt genom stämmobeslut.

Beslutet om att tillåta utbyggnaderna utan ekonomisk kompensation till föreningen i form av köpeskilling och/eller löpande månadsavgifter har tagits av styrelsen, ej genom stämmobeslut. Även om styrelsen formellt sett har rätt att fatta denna typ av beslut så kan det skapa många problem framgent, exempelvis kring underhållsansvar.

Motivering

Även om berörda lägenhetsinnehavare själva har bekostat utbyggnaderna i föreningens befintliga byggnader så bidrar de inte på motsvarande sätt ekonomiskt till att täcka kapital-, underhålls- och driftskostnader för dessa befintliga byggnader. Dessutom kan lägenhetsinnehavaren få extra bra betalt vid en lägenhetsförsäljning med tanke på lägenhetens storlek och den mycket låga månadsavgiften. Återigen utan att det gagnar föreningen eller övriga medlemmar med väsentligt högre månadsavgifter och därmed relativt sett mindre attraktiva lägenheter.

De utbyggda lägenheterna som ursprungligen var 67 m² är nu uppemot och över 120 m² men man betalar bara månadsavgift för 67 m². Det innebär att föreningens ursprungliga 16 två-vånings lägenheter på 100 m² nu betalar ca 30 000:-/lgh mer i avgifter varje år jämfört med de större utbyggda lägenheterna. Att de sex utbyggda två-våningslägenheterna i våra befintliga byggnader till skillnad från övriga 16 två-våningslägenheter skall slippa betala månadsavgifter för det övre våningsplanet är inte rimligt eller rättvist. Tidpunkten för kostnaden och själva iordningställandet av våning två kan inte var det som avgör om man skall slippa betala månadsavgift för våning två. Vidare har vi en del äldre medlemmar i föreningen med svag ekonomi som idag betalar exakt lika mycket för sina 67 m² som innehavarna av de utvidgade och rejält mycket större lägenheterna. Det upplevs inte som helt rättvist eller likabehandling.

För ett par år sedan genomfördes kontrollmätningar av samtliga lägenheter varvid det framkom att flera lägenheter betalar fel månadsavgifter i förhållande till lägenhetens storlek. I samband med den, i motionen, föreslagna hanteringen av de utvidgade lägenheterna är det lämpligt att också justera andelstal och avgifter kopplat till tidigare mätfel i föreningens lägenheter.

De sex berörda lägenheterna har nu under flera år haft relativt låga månadsavgifter utan att övriga medlemmar har kompenserats för eller på annat sätt gynnats av upplägget. Nu är det dags att rätta till den ekonomiska obalansen mellan medlemmarna i vår förening.



Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:

- **Säga upp avgiftsfri nyttjanderätten till utbyggd boyta i föreningen och istället**
- **konvertera dessa ytor till bostadsrättsyta som tillhör den ursprungliga lägenheten.**
- **Berörda innehavare som avstår möjligheten att konvertera sina lägenheter till bostadsrätt får istället återställa sina lägenheter till ursprunglig storlek eller på annat sätt plombera utvidgningarna.**
- **I samband med konvertering av nyttjanderätten till bostadsrätt justeras samtliga andelstal och månadsavgifter i föreningen, baserat på faktisk bostadsyta samt med hänsyn till övriga parametrar som vägs in vid beräkning av andelstal (läge m m).**
- **Juridiska kostnader för att upprätta nya bostadsrättsavtal bekostas av berörda lägenhetsinnehavare.**
- **Det föreslås inte att någon köpeskilling skall utgå för den förvärvade ytan.**

Med detta förslag finns det återigen bra förutsättningar för likabehandling och god stämning i föreningen. Vidare kommer vi då framgent att ha fler kvadratmeter att fördela föreningens kostnader på, vilket möjliggör lägre hyreshöjningar per m2 för samtliga medlemmar framöver.

En alternativ lösning att helt avgiftabefria samtliga övre våningsplan i de 16 + 6 lägenheterna känns som en mindre bra lösning för föreningen samt ur ett likabehandlings perspektiv.

Vid ett positivt stämmobeslut får de som väljer att konvertera sina utvidgade lägenheter till renodlade bostadsrätter en väsentlig fördel vid en kommande försäljning genom att kunna prissätta bostaden som en ordinarie bostadsrätt istället för en kombinerad bostadsrätt och hyresrätt utan avgift. Likaså kan innehavare eller köpare belåna hela bostadsrätten istället för bara den ursprungliga bostadsrättsdelen på 67 m2.

Limhamn den 15 april 2026

Patrik Marquardt

Lägenhet 104



Styrelsens rekommendationer till motion 1 och 2

Frågan om ändring av andelstal är komplex, historiskt betingad och kräver både juridisk och teknisk utredning. För bakgrundsinformation bifogas två informationsblad som tagits fram av tidigare styrelser i samband med liknande motioner.

Detta förslag om uppsägning av befintlig nyttjanderätt och krav på återställning innebär betydande juridiska och praktiska risker för föreningen. Eftersom utbyggnaderna har skett med tidigare styrelser tillstånd är det inte möjligt att ålägga bostadsrättsinnehavarna att återställa lägenheterna utan att riskera betydande skadeståndskrav. Det är inte heller möjligt att ålägga enskilda medlemmar kostnader för att utreda eller genomföra en ändring av andelstalen i föreningen. Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Vi har sist bifogat två uttalanden från tidigare styrelse som bilagor.

Följande handlingar har undertecknats den 11 juni 2026



Motesprotokoll_Föreningsstämma_2026-05-26 .pdf
(77178 byte)
SHA-512: 60c7b981e814c04ed46d57e0a9f5f1f80ade7
2440349356537e20f9a393985130e13405857e558b8251
874a158992a085ef24b1f331f779ae7c58f168b1960ef



bilagor stämmoprotokoll.pdf
(433585 byte)
SHA-512: 242ee619aa407fff98e400cd99ff70f0c2885
10b6fa77e54510442f000af9dbb9017805160e88a31571
d0fd69ecd6fc99ff9ae6b865ed9b1bf44b504f3967a47

Underskrifter

2026-06-10 10:12:01 (CET)



Britta Ljungberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-10 10:11:15 (CET)



Carl Magnus Sköldbäck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-11 18:35:47 (CET)



Jayne Elisabeth Björkenstål

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-06-10 09:30:28 (CET)



Jane Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Protokoll årsstämma 250526

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
61b569c064f4d4642771ebec55b65503d54c00725fa6c20aba7028b279ccc3a958d1a776f1548845cd40423c02b66ca0e149c933ea5c27e8a30b534672a903e6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.