

Protokoll för årsstämma tisdagen den 20 april 2026

1. Årsstämmans öppnande

Margareta Meyer förklarade årsstämman öppnad kl. 18.00

2. Närvarande i bokstavsordning

- Bartholdsson, John; fullmakt för Mark Batholdsson
- von Bergen, Jenny samt fullmakt för Jonathan
- Grapengiesser, Katarina (länk)
- Grapengiesser, Lars-Jacob (länk)
- Lindgren, Alexander, Rationell Service samt fullmakt för Torbjörn Pejer
- Meyer, Margareta samt fullmakt för Per Sjödin
- Meyer, Olle samt fullmakt för Jan Ohlsson
- Neveling, Peter, revisor
- Olander, Jens
- Persson, Göran för Baven AB
- Steen, Anitra för Baven AB
- Wenger, Andreas; fullmakt för Max Wenger
- Wennerstein, Olle, avgående förtroendeman
- Wennström, Johan (länk)
- Windefalk, Lennart; fullmakt för Berit Windefalk
- Wennström, Johan (länk)
- Östergren, Roger; fullmakter för de bägge Polisförbunden

3. Fråga om stämmans behörighet

Kallelse sändes ut den 28 mars. Stämman behörighet godkändes.

4. Val av ordförande för stämman

Margareta Meyer valdes till ordförande för stämman.

5. Val av sekreterare för stämman

Olle Meyer valdes till sekreterare.

6. Val av två justerare, tillika rösträknare

Alexander Lindgren och Andreas Wenger valdes till justerare.

7. Fastställande av dagordning

Den föreslagna dagordningen godkändes.

8. Godkännande av fullmakter

Inkomna fullmakter godkändes.

Sammantaget var 88,61% av andelsägarna företrädna genom de närvarande i lokalen, med på digital länk och fullmakter (bilaga 1).

9. Förvaltningsberättelse för 2025

Margareta Meyer och Olle Wennerstein gick igenom förvaltningsberättelsen och redogjorde för det arbete som styrelsen utfört i fastigheten under året.

10. Resultat- och balansräkning

Revisor Peter Neveling gick igenom årsredovisningen för 2025 som skickats ut till delägarna.

11. Revisionsberättelse

Revisionsberättelsen, som var utsänd i förväg, presenterades.

12. Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman gav styrelsen (förtroendemännen) ansvarsfrihet för det gångna året.

13. Budget och avgift för 2026

Margareta beskrev kostnadsläget. Föregående års budget överskreds marginellt. Kostnaden för vatten och värme fortsätter att öka. Utrymme i budget behöver finnas för att utöka sophanteringens med behållare för grovsopor. Ommålning av tvättstugan pågår. Armaturer i trapphusen och hissarna måste bytas ut, eftersom ersättningslampor inte längre tillverkas. Detta sammantaget leder till att driftkostnadsavgiften behöver öka med 10 % från 1 juli.

Stämman beslöt att fastställa den föreslagna budgeten (bilaga 2) samt höjningen av driftkostnadsavgiften.

14. Val av förtroendemän fram till nästa årsstämma

Margareta Meyer, Alexander Lindgren och Andreas Wenger valdes som förtroendemän (styrelseledamöter) på ett år.

15. Val av adjungerade ledamöter

Roger Östergren och Johan Wennström valdes att ingå i styrelsen som adjungerade ledamöter.

16. Val av revisorer

Till revisorer valdes Bengt Larsson, Crowe Osborne AB.

17. Riktlinjer för uthyrning

Styrelsen har lagt förslag om tillägg till de riktlinjer för uthyrning som fden senaste årsstämman fastställde.

Tillägg:

Lägenheter och lokaler får hyras ut till enskild eller till företag, dock får ej korttidsuthyrning såsom hotell- eller vandrarhemsverksamhet förekomma.

Delägaren/hyresvärderna har ansvaret för att de hantverkare som anlitas för arbete med el, VVS eller våtrum är certifierade eller har rätt behörighet. Hyresgäster har inte rätt att anlita hantverkare utan samråd med delägaren.

Stämman fastställde tilläggen till riktlinjerna för uthyrning (bilaga 3).

18. Övriga frågor

Lars-J. och Katarina Grapengiesser har väckt frågan om förvaltning av fastigheten på några års sikt. De förordade en utredning av alternativ till att styrelsen svarar för hela fastighetsförvaltningen; Anitra Steen föreslog att man samtidigt undersöker förutsättningar för ägarlägenheter.

Margareta Meyer åtog sig att ta in underlag för olika framtida lösningar för fastighetens förvaltning och skötsel samt att undersöka villkor för ägarlägenheter.

19. Årsstämmans avslutande

Årsstämman avslutades kl. 19.45

Vid protokollet



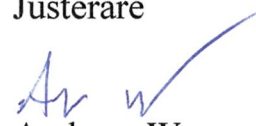
Olle Meyer

Justerare



Alexander Lindgren

Justerare



Andreas Wenger

Närvaro- och röstningslista						Bilaga 1			
Andelsägare	Andel/200000	% andel	Närvarande/digitalt	Genom fullmakt	% närv.	ja	nej		
Advokatfirman Per Sjödin AB	3034	1,52		Margareta fullmakt fr Sjö	1,52				
Akademikerförbundet SSR	4688	2,34							
Bartholdsson, Mark	18878	9,44	John Bartholdsson	Fullmakt fr Mark Barthold	9,44				
Grapengiesser, Katarina	23313	11,66	K Grapengiesser/dig		11,66				
Grapengiesser, Lars Jacob	23313	11,66	Lars j Grapengiesser/dig		11,66				
Mannerfeldt, Douglas	4780	2,39							
Meyer, Margareta	4689	2,34	Margareta Meyer		2,34				
Meyer, Olle	4689	2,35	Olle Meyer		2,35				
Ohlsson, Jan	6344	3,17		Olle M fullmakt fr Ohlss	3,17				
Olander, Jens	4965	2,48	Jens Olander		2,48				
Pejer, Torbjörn	4780	2,39		Alexander fullmakt Pejer	2,39				
Polisförbundet	20868	10,43		Roger fullmakt Polisförbu	10,43				
Polisförbundet, Förbundsregio	23995	12	Roger Östergren		12				
Rationell Service JL AB	3585	1,79	Alexander Lindgren		1,79				
Sandås, Cennet	2426	1,21							
Severin, Helena	607	0,3							
von Bergen, Jenny	2390	1,195	Jenny von Bergen		1,195				
von Bergen, Jonathan	2390	1,195		Jenny Fullmakt fr Jonathan	1,195				
Wenger, Max	3033	1,52	Andreas Wenger	fullmakt fr Max Wenger	1,52				
Baven AB	9377	4,69	Anitra Steen		4,69				
			Göran Persson						
Wennström, Johan	5700	2,85	Johan Wennström/dig		2,85				
Wetterlind, Sakiko	10297	5,15							
Windefalk, Berit	11859	5,93	Lennart Windefalk	fullmakt fr Berit Windefa	5,93				
			Olle Wennerstein						
Summa	200000	100	Peter Neveling		88,61				

Valnötén 1

Bilaga2.

	Budget 2025	Utfall budget 2025	Budget 2026
Driftkostnadsavgift	1089000	1080417	1160000
hyra telenor	18000	18325	18500
Räntor, Brandkontoret	20000	23142	17000
Summa disponibelt	1127000	1121884	1195500
Kostnader			
El - belysning, tvättstug	50000	53393	56000
värme	500000	489884	540000
vatten & avlopp	100000	98584	120000
renhållning, grovsopsha	40000	33471	40000
städning, fastighetssköts	70000	66508	68000
snöskottning tak	20000	5000	15000
gårdsunderhåll och -upf	50000	44245	38000
Reparationer och underl	50000	29800	100000
hissar; service och repar	60000	41744	42500
Servicekontrakt	3000	3000	3000
bredband, TV, hemsida	60000	53922	55000
övriga driftskostnader	20000	4310	5000
fastighetsförsäkring	60000	65807	68000
revisionsarvode, skatter:	25000	26250	28000
redovisningstjänster	15000	14400	15000
bankkostn., porto, kont	4000	2124	2000
Summa kostnader	1127000	1032442	1195500

Riktlinjer för uthyrning – Fastigheten Valnöten

Dessa riktlinjer gäller vid uthyrning i fastigheten och syftar till att säkerställa trygghet, ordning och god kommunikation under hela uthyrningsperioden.

Referenser och bakgrundskontroll

- Rekommenderade underlag vid urval av hyresgäst:
 - Referenser från tidigare boenden och anställningar
 - Kopia av anställningsavtal eller intyg från arbetsgivare
 - Giltig legitimation (pass eller nationellt ID)
 - Eventuellt uppehållstillstånd eller visum (för utländska medborgare)
- Hyresvärderna bedömer om den tilltänkta hyresgästen har skyddsbehov eller koppling till riskfaktorer som gängkriminalitet eller annat som kan utgöra en risk för fastigheten och andra som bor där.
- Lägenheter och lokaler får hyras ut till enskild eller till företag, dock få inte korttidsuthyrning såsom hotell- eller vandrarhemsverksamhet förekomma

Kontaktuppgifter och kommunikation med styrelsen

- Inför inflyttning ska styrelsen informeras via e-post om hyresgästens namn, e-postadress och telefonnummer.
- Kontaktuppgifter till övriga vuxna samt barns ålder i hushållet ska också lämnas till styrelsen.
- Vid utflyttning ska styrelsen informeras om datum, och hyresvärderna ansvarar för att inget gods lämnas kvar i fastigheten.
- Styrelsen informerar boende om driftsfrågor på svenska och engelska.
- Om annat språk krävs ansvarar hyresvärderna för informationen.
- Vid behov av tillträde till lägenheten (t.ex. OVK, stamspolning, sotning, vattenskada) håller styrelsen kontakt med boende efter att ha informerat delägarna.

Nyckelhantering och säkerhet

- När hyresvärderna lämnar ut nycklar till hyresgästen rekommenderas att mottagandet kvitteras.
- Förlorade nycklar till källare, vind eller portar ska omedelbart anmälas till styrelsen

Dokumentation

- Överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst bör vara skriftliga och sparas

Hemförsäkring

- Hyresvärderna ska som alla andelsägare ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg för lägenheten
- Hyresgästen ska teckna en egen hemförsäkring som gäller under hela hyresperioden
- Hyresvärderna bör begära en kopia av hyresgästens försäkringsbevis

Ansvar

- Kostnader för fastigheten som orsakas av hyresgästen, t.ex. låsbyte eller bortforsling av kvarlämnat gods, debiteras hyresvärden.
- Hyresvärden ansvarar för eventuell vidarefakturerings till hyresgästen.
- Delägaren/hyresvärden har ansvar för att hantverkare som anlitas för elarbete, VVS och våtrum är certifierade eller har rätt behörighet. Hyresgäst har inte rätt att anlita hantverkare utan samråd med delägaren.

Ordningsregler i fastigheten

- Hyresgästen ska informeras om fastighetens ordningsregler, som finns på hemsidan
Det är särskilt viktigt att regler för tvättstugan och hantering av grovsopor följs.