

Kallelse till ordinarie föreningsstämma – Brf Äppellunden

Tid: Måndag, 20 Maj kl. 18:00

Plats: Tygelsjö församlingshem (bredvid kyrkan)

Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö kallas till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2024. Det bjuds på kaffe och fika under mötet.

Förutom en genomgång av föreningens ekonomi kommer vi även att diskutera valberedningens förslag till styrelse 2024-2025 samt ett antal inkomna motioner: *förslag att ändra stadgarna så att ordförande ska väljas av föreningsstämman istället för av styrelsen, förslag att ändra stadgarna så att styrelsen har en ständig kassör och sekreterare, förslag att styrelsen undersöker möjligheten att likvidera föreningen och övergå till eget äganderätter, förslag att de gemensamma laddstolparna läggs ned eller blir kostnadsneutrala, förslag att sätta upp halkskyltar i området under vintern, förslag att sätta en högsta tillåten höjd på tät vegetation och fastigheter.*

Se dagordning och mer information på nästa sidor.

Röstberättigade

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlemmen får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud. Krav på ombudet framgår i bifogad fullmakt.

English Translation

All members of the Äppellunden cooperative housing association in Tygelsjö are invited to the Annual General Meeting on May 20, 2024. Coffee and refreshments will be served during the meeting.

In addition to a review of the association's finances, we will also discuss the nomination committee's proposal for the board 2024-2025 and a number of motions received: proposal to change the statutes so that the chairman should be elected by the association meeting instead of by the board, proposal to change the statutes so that the board has a permanent treasurer and secretary, proposal that the board investigates the possibility of liquidating the association and transferring to own property rights, proposal that the common charging posts be discontinued or become cost-neutral, proposal to put up anti-slip signs in the area during the winter, proposal to set a maximum permitted height of dense vegetation and properties.

See agenda and more information on the next pages.

Voting Rights: At the meeting, each member will have one vote. However, if several members share a home jointly, they only have one vote together. Only members who have fulfilled their obligations to the association are entitled to vote. Members may exercise their voting rights through an authorized representative. Requirements for the representative can be found in the attached power of attorney.

For more information about the voting rights in english, please contact: kontakt@brfappellunden.se

Dagordning / Agenda

1. Stämmans öppnande / *Opening of the meeting*
2. Val av ordförande för stämman / *Election of the chairman of the meeting*
3. Upprättande av förteckning över närvarandra medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) / *Drawing up of the list of members, proxies and assistants present (voting list)*
4. Fastställande av dagordningen / *Adoption of the agenda*
5. Ordförandens val av protokollförare / *The chairman's choice of meeting secretary*
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare / *Election of two persons to check the minutes and count votes*
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett / *Question whether the notice of the meeting was duly issued*
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2023 / *Presentation of the annual report 2023*
9. Föredragning av revisionsberättelsen 2023 / *Presentation of the 2023 audit report*
10. Fastställande av resultat- och balansräkning 2023 / *Approval of the 2023 financial statement and balance sheet*
11. Fråga om ansvarsfrihet till styrelsen / *Discharge of the Board of Directors*
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust / *Question of the use of profits or the covering of losses*
13. Beslut om antal ledamöter och suppleanter / *Decision on the number of members and alternates*
14. Fråga om arvode / *Question regarding payments to board members and alternates*
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter / *Election of Board members and alternates*
16. Beslut om valda styrelseledamöters och suppleanters mandattider / *Decision on the mandate period for elected board members and alternates*
17. Val av revisor och suppleant / *Election of auditor and deputy auditor*
18. Val av personer till valberedningen / *Election of persons to the Nomination Committee*
19. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen: / *Other items which are detailed later in this meeting agenda:*
 - a. Motion "Styrelseordföranden ska väljas av stämman" / *"The Chairperson of the board should be elected by the association members"*
 - b. Motion "Styrelsen ska ha kassör och fast sekreterare" / *"The board should have a set treasurer and secretary"*
 - c. Motion "Likvidering av föreningen" / *"Liquidation of the association"*
 - d. Motion "Skyltar som visar att gator och trottoarer ej halkbekämpas" / *"Signs that indicate our streets and sidewalks are not de-iced"*
 - e. Motion "Stäng ned föreningens laddstolpar" / *"Shut down the associations charging stations"*
 - f. Motion "Fördela kostnaden för föreningens laddstolpar på användarna" / *"Distribute the cost of the associations charging stations to the users"*
 - g. Motion "Högsta tillåtna höjd på tät växtlighet och egendom" / *"Maximum permissible height of dense vegetation and property"*
20. Stämmans avslutande

If you need help translating to English, please contact kontakt@brfappellunden.se

Motioner inlämnade av föreningsmedlemmar

Motion "Styrelseordföranden bör väljas av stämman" / "The Chairperson of the board should be elected by the association members"

Ärende: Stadgeändring

Att Ordf. för föreningen väljs av föreningsstämman, och inte som nu att Ordf. väljs av styrelsen vid konstituerande mötet.

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:
Styrelsen avstyrker motionen.

Motivering:

Styrelsen är av uppfattningen att rådande ordning där styrelsen konstituerar sig själv och ledamöterna väljer ordförande mellan sig fungerar väl. Arbetet i styrelsen bygger på ideella ansträngningar och styrelsen strävar efter att fördela sina arbetsuppgifter mellan sig på ett ändamålsenligt sätt. Arbetet genomsyras av att försöka fatta beslut efter konsensus. Ordförandens roll har därigenom i praktiken haft mindre betydelse än vad som formellt sett kan vara fallet. Mot nämnda bakgrund ser styrelsen att en ordning varigenom styrelsens ordförande ska väljas i förväg av stämman inte är till gagn för styrelsens interna organisation.

Motion "Styrelsen bör ha kassör och fast sekreterare" / "The board should have a set treasurer and secretary"

Ärende: Att styrelsen för Äppellunden Tygelsjö, ska ha egen Kassör och egen Sekreterare.

Detta med tanke på förra årsredovisningen. Man hade ingen chans, att hänga med på redovisningen. Hade vi haft egen kassör så hade man kanske också haft en möjlighet att se bl.a kostnaderna för elen. Att ha en ordinarie sekreterare är betydligt bättre, än att det kanske ska gå runt på alla.

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:
Styrelsen avstyrker motionen.

Motivering:

Enligt stadgarna konstituerar styrelsen sig själv. Enligt föreningslagen och god sed beslutar styrelsen själv om sina arbetsätt för att ett så ändamålsenligt resultat och arbetsätt ska uppkomma. Det är mot denna bakgrund tveksamt om föreningsstämman har behörighet att föreskriva uttryckliga roller för enskilda styrelseledamöter. Det är styrelsens uppfattning att nuvarande ordning där styrelsens ledamöter gemensamt ombesörjer uppgifterna med att föra protokoll och ansvara för föreningens ekonomi och löpande betalningar fungerar väl. Styrelsen ser därför ingen anledning att ändra på rådande ordning och i förväg anta ett arbetsätt för styrelsen som styrelsen inte önskar. Styrelsen vill dock göra medskicket att det står kommande styrelse fritt att besluta om interna roller för sitt arbete och därvid ha en ständig sekreterare och kassör om styrelsen så finner erforderligt.

Motion "Likvidering av föreningen" / "Liquidation of the association"

Ärende: Att styrelsen får i uppdrag att skyndsamt kolla upp vad det skulle innebära, att likvidera föreningen. Och istället köpa loss våra Lgh, och omvandla dessa till äganderätt.

I uppdraget ska det också ingå följande: Att under processen informera medlemmarna kontinuerligt, via mail eller annat som styrelsen finner godtagbart.

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen avstyrker motionen.

Motivering:

Ett beslut om att likvidera föreningen och låta medlemmarna friköpa sina bostadsrätter är ett stort beslut och en omfattande process. Styrelsen kan visserligen se flera fördelar med att medlemmarna genom att äga bostäderna kan göra avdrag för räntekostnader som idag inte går för avgifterna till föreningen. Dock innebär ett friköp att medlemmarna måste ta över de omfattande lån som idag föreningen bär vilket sannolikt långt ifrån alla kan klara av. Därtill tillkommer kostnader både för föreningen för själva avvecklingen och för den enskilde medlemmen (vinstskatt på försäljningen av bostadsrätten samt lagfartskostnader/stämpelskatt vid förvärvet av den nybildade fastigheten). Styrelsen utesluter inte att det på sikt kan bli intressant att titta över ett sådant alternativ om det är medlemmarnas önskan men med tanke på att föreningen är relativt nybildad anser styrelsen inte att arbete ska läggas på denna fråga i nuläget. Det står självfallet medlemmen fritt att (tillsammans med andra medlemmar) själv företa en sådan utredning och lägga fram inför kommande stämma.

Motion "Skyltar som visar att gator och trottoarer ej halkbekämpas" / "Signs that indicate our streets and sidewalks are not de-iced"

Ärende: Vinterhållning - Det är inte ofta längre, men det händer att vintern slår till. Och i år hände det. Personligen är vi tacksamma, att vi inte har använt salt på våra gator.

Förslag: Däremot så borde vi sätta upp stolpar som säger att området inte halkbekämpas. Vi behöver tre stolpar, en in på varje gata. För skulle någon slå sig eller bryta ett ben, så kan vi föreningen bli skadeståndsskyldiga.

Förslag på text:

- Välkommen till Äppellunden.
- Gator och trottoarer halkbekämpas EJ

O vill vi så kan vi sätta upp en sommarskylt också. Typ: Välkomna till Äppellunden

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen tillstyrker att frågan ska tas vidare och drivas inom samfällighetsföreningen.

Motivering:

Bilvägarna på området lyder under Ensilaget GA:1 som förvaltas av samfällighetsföreningen. Trottoarerna tillhör dock föreningens fastighet. Styrelsen anser att motionen är välgrundad. Emellertid är vägarna inte primärt föreningens ansvar utan samfällighetsföreningens. Vi bör därför driva frågan i den föreningen så kan vi dessutom fördela kostnaden med övriga delägare i samfälligheten. Styrelsen avser också att vara tydligare mot medlemmarna med deras ansvar att under vintersäsongen skotta trottoarer och gångvägar framför den egna bostadsrätten samt (om vintern blir särskilt besvärlig) inrätta en insatsstyrka som snöskottar trottoarerna i området.

Motion "Stäng ned föreningens laddstolpar" / "Shut down the associations charging stations"

Ärende: Laddstolparna - Yrkar på att föreningens laddstolpar till elbilarna stängs ner.

Orsak: Det kan väl inte vara meningen att, föreningens medlemmar som inte har el-bil, ska sponsra dessa.

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:
Styrelsen avstyrker motionen

Motivering:

Styrelsen arbetar aktivt med frågan om elbilsladdarna. Det är styrelsens uppfattning att laddstolparna är en tillgång för föreningen och med tanke på omställningen av fordonsflottan i samhället i stort är det givetvis en fördel om det finns tillgång till laddare i vårt område. Med detta sagt är styrelsen samtidigt vaksam över vilka kostnader detta innebär. Mot denna bakgrund har styrelsen tagit beslutet att stänga ned laddstolparna helt på den östra sidan av föreningen eftersom dessa gick på ett eget elabonnemang som gjorde att de fasta kostnaderna inte kunde motiveras. Styrelsen har också vidtagit åtgärder för att korrigera avgifterna för de som laddar så att elkostnaden i större utsträckning ska bli kostnadsneutral för föreningen. Ett arbete pågår också med lastbalansering för att hindra effekttoppar och att sänka säkringsstorleken. Tilläggas bör också att områdets utformning gör att våra medlemmar inte har samma förutsättningar att införskaffa egna laddstolpar eftersom östra delen av vårt område saknar parkeringsplatser i anslutning till sina bostäder. Därav skulle ett totalt borttagande av laddstolparna helt undanröja möjligheterna till laddning för vissa av våra medlemmar. Ett totalt borttagande riskerar också att leda till en minskning av värdet på våra fastigheter.

Motion "Fördela kostnaden för föreningens laddstolpar på användarna" / "Distribute the cost of the associations charging stations to the users"

Ärende: Föreningens laddstolpar - Om dessa ska finnas kvar så yrkar jag på att kostnaderna ska delas av de som har el-bil fullt ut. Föreningens medlemmar ska inte behöva stå för några som helst kostnader.

Inskickad av: Derrek Levin, Spannmålgatan 28 B

Styrelsens förslag till beslut:
Styrelsen avstyrker motionen

Motivering:

Efter planerade förändringar och kostnadsminskningar beräknas kostnaden för föreningen bli cirka 1500kr/månad för laddstolparna. Styrelsens ambition är att laddstolparna på sikt ska bli kostnadsneutrala för våra medlemmar, och bekostas via laddningen. Flera faktorer liksom elpris och hur många som laddar påverkar dock och kostnaden kan skilja sig mellan olika månader. Att detaljstyra detta arbetet till att nå exakt +-0 kan bli svårt i praktiken, och riskerar att tvinga fram en total nedstängning av laddstolpar. Att exempelvis höja kostnaden per kWh på laddstolpar för att nå +-0, skulle i praktiken kunna leda till ännu större förluster eftersom boende kanske slutar att använda tjänsten. Styrelsen önskar därför friheten att kunna väga fördelar och nackdelar i arbetet kring laddstolpar, och har planer på att ytterligare minska kostnaderna framöver.

Motion till Bostadsrättsförening Äppellunden i Tygelsjö årsstämma 2024:

Högsta tillåtna höjd på tät växtlighet och egendom

Bakgrund:

Tillbyggnader, egendom och planterad växtlighet kan påverka grannar signifikant om vi inte tar hänsyn till varandra. Oavsiktligt eller avsiktligt kan medlemmar påverka sina grannars utemiljö negativt, vilket vi bör förebygga för att undvika osämja.

Med tanke på att våra trädgårdar är små och ligger tätt intill varandra, föreslår jag att Årsstämman beslutar att begränsa överdriven hög växtlighet och hög permanent fastsatt egendom på egna tomter, vilket kan påverka grannar. Detta bör regleras genom införande av obligatoriska riktlinjer. Med permanent egendom menas vanligtvis lös egendom men som satts fast. Exempelvis parasoll som fästs i mark/staket i ett permanent tillstånd.

En vanlig oavsiktlig påverkan är hög och tät växtlighet eller egendom som skuggar grannars trädgårdar och terrasser. Exempel på detta kan vara buskar, träd, parasoller, partytält, flaggstänger, och liknande. **Många av dessa situationer kan hanteras genom dialog med grannar**, men det är inte alltid tillräckligt. Våra grannar i BRF Flädern har redan haft osämja på grund av att medlemmar planerat höga och täta tujor som skuggar grannars trädgårdar mestadels av dagen (där det annars hade varit sol). Buskar och träd skall självklart vara tillåtna men våra tätbebyggda och små trädgårdar kan inte hantera 5 meter höga buskar och stora breda träd.

Vissa restriktioner finns redan i BRF-stadgarna, krav på styrelsens godkännande, samt enligt Malmö Stads regler och även lagar. Men det finns omständigheter som inte täcks av dessa regler, och därför behöver vår bostadsrättsförening tydliggöra.

Detta är säkerligen inte ett problem just nu i vår förening då de flesta medlemmar har låga buskar, staket med godkänd max höjd och säkert undviker att permanent fästa stora öppna parasoller som skuggar grannar. Men med tiden, när buskar växer och medlemmar planterar träd, sätter fast solskydd, vindskydd och insynsskydd, kan grannar komma att påverkas. Det är lättare att hantera dessa situationer i förväg genom riktlinjer än att försöka lösa dem i efterhand när osämja redan har uppstått.

Förslag till beslut

Jag föreslår **ett** beslut gällande:

1. Maximal höjd på tät växtlighet (buskar & träd) bestäms till max 2.5 meter
2. Lös men fastsatt egendom (parasoller, vindskydd, osv.) skall ej skugga grannars trädgårdar

Motion to the annual meeting 2024 of association Äppellunden i Tygelsjö

Maximum permissible height for dense vegetation and movable objects

Background:

Building extensions, fastening objects, and planting vegetation can significantly impact neighbours if we are not considerate. Members can unintentionally or intentionally affect their neighbours' outdoor environments, something we should prevent in advance to avoid disputes.

Given that our gardens are small and closely situated, I propose that the Annual Meeting decides to limit excessively tall vegetation and tall fastened objects on individual plots that may affect neighbours. This should be regulated by guidelines.

A common unintentional impact is high and dense vegetation and movable objects that casts shadows over neighbours' gardens and terraces. Examples of this include bushes, trees, umbrellas, party tents, flagpoles, and similar items. Many of these situations can be addressed through discussions with neighbours, but it is not always sufficient. Our neighbours in BRF Flädern have had disputes already due to members planting tall and dense hedges that cast shadows over neighbours' gardens for most of the day (where there would otherwise be sun).

Some restrictions are already in place through BRF rules, requirements of board approval, as well as regulations of the City of Malmö and laws. However, there are circumstances not covered by these rules, and hence, our BRF needs to introduce guidelines to address them.

This is likely not a current problem in our association as, for example, most members have low bushes, fences with approved maximum heights, and avoid having tall party tents for long periods that shade neighbours. However, as time passes, with bushes growing and members planting trees, windbreaks, and privacy screens, neighbours may be affected. It is easier to manage these situations in advance through guidelines than to try to resolve them retroactively when disputes have already arisen.

Proposal for decision:

I propose **one** decision regarding:

1. Maximum height for dense vegetation (bushes & trees) set at 2.5 meters.
2. Placement of immovable property (umbrellas, windbreaks, etc.) should not cast shadows over neighbours' gardens.

Tygelsjö 2024-03-01

Arjanit Kelmendi

Namn



48 A

Husnr

Motion "Högsta tillåtna höjd på tät växtlighet och egendom" / "Maximum permissible height of dense vegetation and property"

Styrelsens förslag till beslut:
Styrelsen avstyrker motionen.

Motivering:

Styrelsen noterar likt motionsförfattaren att delar av motionen är reglerad utifrån kommunala regler kring bygglov, samt övrigt regelverk. Styrelsen ser i nuläget inte behov av restriktioner kring dessa specifika frågor om växtlighet och lös egendom. Gränsdragningen gällande lös egendom kan också bli svår att bedöma och implementera. På sikt kan styrelsen se att riktlinjer för trivsel kan vara en lösning för att främja samarbete och dialog med grannar.

Valberedningens förslag / Nomination Committee's Suggestions

Valberedningens har undersökt intresse och kompetens hos medlemmarna. Vi föreslår en styrelse bestående av / *The Nomination Committee has surveyed the interest and competence of the members. We propose a board consisting of:*

Ordinarie ledamöter / Board Members:

- Alf Svannel
- Jogvan Lindenskov
- Alexis Luis
- Max Wållgren
- Ina Kastenbom

Suppleanter / Alternates:

- Olle Schön
- Adrian Hansson
- Agneta Svensson

Valberedningen,
Joakim Allers, Derrek Levin, Arjanit Kelmendi
valberedningenbrfappellunden@gmail.com

Fullmakt till föreningsstämma

Bostadsrättsföreningen Äppellunden i Tygelsjö

Om du inte kan vara med på stämman kan du låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i vår bostadsrättsförening, äkta make/maka, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämma och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall visa skriftlig utställd fullmakt i samband med upprättande av röstlängd vid föreningsstämman. En fullmakt gäller endast för gällande stämma.

Datum för stämma:

Jag/vi kan inte gå på stämman.

Namn:

Adress: Tel nr:

Jag ger därför fullmakt till följande ombud att företräda mig:

Namn: Tel nr:

Adress:

Datum (då fullmakten skrivs på):

Underskrift Bostadsrättsinnehavare:

Datum (då fullmakten skrivs på):

Underskrift Ombud: