



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Ordförande: Peter Malmqvist
Protokollförare: Emma Larsson

Justeringsmän: Violeta Costa Freté
Ludvig Hofsten

Barnens scen, Malmö: 2025-05-15

Karolina Palmér hälsar välkommen och inleder med en summering av årets som gått, samt en presentation av styrelsen, innan stämman slutligen öppnas.

Hänt under året:

- **Möten**

Styrelsemöten har skett en gång i månaden, samt löpande möten och avstämningar med våra entreprenörer, samarbetspartners och förvaltare.

Dessa inkluderar: Vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen, som även hjälper till med föreningens underhållsplan, vår nya energikonsult Gustav Lindé, vår fastighetsskötare Hagtors samt Restaurera som hjälper oss med rådgivning kring underhållsarbete och byggnadsvård.

Styrelsen har under året även haft dialog och möten med husvärdar.

- **Upphandlat nytt avtal med Riksbyggen**

Ett nytt avtal har upphandlats med Riksbyggen. Avtalet sades upp i början av 2024 då styrelsen ansåg att det var dags att se över alternativa förvaltare. 6 st offerter kom in och Riksbyggen var en av dem, som efter noggrann jämförelse blev kvar i slutet. Då vi hade ett bra förhandlingsläge fick vi slutligen ett förmånligt avtal med förbättrade villkor, till ett lägre pris. Avtalet innefattar en övergång till K3-regelverket, låneupphandlingstjänsten GLU, flerårsbudget samt teknisk förvaltning med revidering av underhållsplanen. Samt en ny ekonomisk kontaktperson som vi är nöjda med.

- **Upphandlat och skjutit upp en fasadrenovering**

En fasadrenovering på Tallen 3 var inplanerad men bordlades, då entreprenören gick i konkurs och flyttades över till ett nytt bolag. Vi ansåg att det blev för osäkert försäkringsmässigt. I underhållsplanen låg redan dräneringen av Tallen 1 och Tallen 2 under 2026 och vi valde då att påbörja detta arbete redan under 2025, samt att skjuta fram fasadrenoveringen av Tallen 3.

- **Tekniskt underhåll**

Värmesystemet i Tallen 1, Björken 3, och Björken 8 har uppdaterats, vilket gjort att antalet felanmälningar minskat. De hus som inte blivit uppdaterade är Björken 6 och Björken 7 som planeras att åtgärdas under 2025.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska busen  *Västra Sorgenfri*

OVK besiktningen har också slutförts under 2024. Uppföljande besiktning kommer att ske 2028.

En inventering av samtliga fönster har genomförts i samråd med Restaurera. Arbeten har också utförts på Björken 7 och Tallen 1. Takfönster på framförallt Björken 6 har också åtgärdats. Nu finns en plan för etappvisa renoveringar, då vissa fasader slits hårdare än andra och kräver tätare underhållsarbete. Detta på grund av väderstreck och slitage från väder och vind.

Ett antal gesimser har nätats under året, vilket har eliminerat riskerna för både hus och boende. En utredning har påbörjats, kring hur skadorna ska åtgärdas på sikt. Vilket kommer att göras i samband med annan underhållsplanering, såsom framtida fasadrenoveringar.

Flertalet kostsamma vattenskadur har också åtgärdats under året.

- **Ombyggnad och renoveringar**

Två nya vindsuppbbyggnadsprojekt har påbörjats under året i Björken 6. Samt några mindre köks- och badrumsrenoveringar.

- **Överlåtelser**

8 överlåtelser har gjorts under 2024.

1. Stämmans öppnande.

Karolina Palmér. Stämman öppnas.

2. Val av ordförande vid stämman.

Beslut: Peter Malmqvist väljs som ordförande.

3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.

Beslut: Emma Larsson väljs som protokollförare.

4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.

Antal närvarande röstberättigade: **24**

Antal fullmakter: **0**

5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.

Beslut: Justeringsmän: Violeta Costa Freté och Ludvig Hofsten väljs.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

6. Fastställande av dagordning.

Beslut: Dagordning fastställs.

7. Fråga om kallelse behörigen skett.

Beslut: Kallelsen har behörigen skett.

8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.

Karolina Palmér berättar vi under 2024 gått över från det enklare regelverket K2 till det mer avancerade K3. En fördel är att underhåll vi gör på fastigheterna som förbättrar fastigheten ses som en investering istället för en direkt kostnad. Istället för att ta hela kostnaden på ett år kan man skriva av kostnaden.

Det kommer även att komma en lagändring för bostadsrättsföreningar, vilket innebär ett krav på användning av K3, så det känns bra att vi redan har det.

Resultaträkningen är negativ med en större förlust än föregående år. Det finns olika regler vad gäller avskrivningar och Riksbyggen har som riktlinje att om ett underhåll understiger 10% av omsättningen så anses det vara ett underhåll och inte en investering. Enligt Riksbyggen är det vanligt att det blir en större förlust under första året med K3.

En stor post är driftskostnader, vilket är något högre i år än förra året. Utav driftskostnaderna utgör reparationerna en stor post, i detta fall gäller det vattenskadorna som skett.

Fråga från stämman: Hur fördelas kostnaderna mellan föreningen och medlemmen när det gäller vattenskador?

Elisabeth Hallström svarar: Föreningen ansvarar för allt fram till tätskiktet.

Underhåll, tomträtter och uppvärmning är de största posterna.

Tomträtterna kan vi inte göra mycket åt. De omförhandlas 2027-2028.

Fråga från stämman: Finns det någon uppskattning på vad avgifterna kan landa på efter detta?

Styrelsen svarar: Vi har fått en uppskattning på 10-15% genom att undersöka vad andra som omförhandlat nyligen har fått för uppskrivning, men det är bara en grov uppskattning.

I balansräkningen ser man tillgångarna och skulderna. Anläggningstillgångarna är lägre än förra året på grund av övergången från K2 till K3 där omklassificeringar av byggnaderna gjorts.

Eget kapital och skulder: Vi har ca 46 miljoner i lån till banken. Vi har ett negativt eget kapital på 5 miljoner.

Kassaflödesanalys visar likvida medel. Ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten visar att föreningens intäkter räcker för att betala löpande kostnader.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Lånen: Under året förföll två av våra lån, med ett sammanlagt belopp på ca 18 miljoner kronor.

Vi valde att lägga dem rörligt då ränteläget förväntades förbättras under året. Vi har ett bättre förhandlingsläge under 2025. Vi kommer även att höja amorteringarna då riksbyggen råder oss till det.

Fråga från stämman: Vilken risk tar vi med tanke på att räntan kan förändras snabbt?

Tanken är att en del av lånen ska bindas och riskerna spridas, men där tar vi hjälp av Riksbyggen. Vår nya kontaktperson har gjort en gedigen genomgång av våra lån.

9. Framläggande av revisorernas berättelse, eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver.

Revisorerna har inget att anmärka.

Beslut: Stämman godkänner.

10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.

Beslut: Stämman godkänner

11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

Beslut: Stämman godkänner styrelsens förslag.

12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.

Beslut: Ansvarsfrihet beviljas för styrelsen.

13. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.

Beslut: Stämman godkänner arvoden. Totalt 117600 kr, motsvarande två basbelopp.

14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter i styrelsen samt antal revisorssuppleanter.

Antalet ledamöter ska enligt stadgarna vara: 9 plus 2 suppleanter. Samt 0-2 revisorssuppleanter. Styrelsen önskar fortsätta med samma antal som tidigare, förutom att vi tar bort revisorssuppleant som vi tidigare haft.

Beslut: Stämman godkänner styrelsens förslag.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ *Västra Sorgenfri*

Samtliga styrelsemedlemmar (förutom Annelie Håkansson som hoppat av uppdraget) önskar fortsätta i styrelsen.

Valberedningen (Jens Jansson, Anna Eklund och Karin Havsjö) föreslår Mario Perdomo som ny styrelsemedlem.

Omval (på ett år): Karolina Palmér, Jan Sjöberg, Tobias Pettersson, Erik Adlers, Emma Larsson, Johannes Stenvall Stille, Lina Andersson, Olof Lindén, Johannes Tykesson

Omval Suppleant (på ett år): Elisabeth Hallström

Ny suppleant (på två år): Mario Perdomo

Beslut: Stämman beslutar att välja styrelsen i enlighet med valberedningens förslag.

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

Erik Zetterberg (Björken 3) och Stefan Berg (Björken 8) föreslås och väljs till revisorer.

Beslut: Stämman godkänner.

17. Val av extern revisor.

Styrelsen föreslår att fortsätta med Ernst & Young som extern revisor.

Beslut: Stämman godkänner.

18. Val av valberedning, som skall bestå av tre ledamöter varav en sammankallande.

Förslaget är att sittande Jens Jansson och Anna Eklund fortsätter samt att avgående Karin Havsjö ersätts av Karin Begander (Björken 6), som föreslås av stämman.

Beslut: Stämman väljer: Jens Jansson (sammankallande), Anna Eklund och Karin Begander.

Styrelsen informerar.

Elisabeth Hallström informerar om dräneringen.

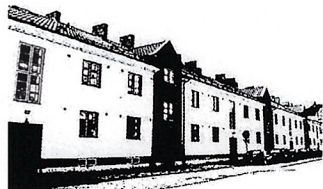
Dräneringen har så här långt löpt på enligt plan och förväntas vara färdigställd till sommaren.

Johannes Tykesson informerar om att Kinto-bilpool hyr våra tre parkeringsplatser, vilket ger oss intäkter (totalt 3000 kr/mån) och samtidigt fungerar som en service för medlemmarna.

Fråga från stämman: Är det bara föreningens medlemmar som kan hyra?

Johannes Tykesson svarar att bilarna är tillgängliga att hyra för alla, även utanför vår förening

.Styrelsen uppmanar alla medlemmar att kontakta styrelsen om man känner sig osäker på skicket på sitt badrum. Styrelsen har bra kontakter med besiktningsmän och delar gärna kontaktuppgifter.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2025

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ Västra Sorgenfri

Elisabeth Hallström berättar att styrelsen diskuterat möjligheten att kunna utföra en större tillsyn av samtliga badrum i föreningen, för att skapa en bättre översikt. Vi behöver då undersöka hur andra föreningar gjort i denna fråga, då det inte är helt oproblematiskt. Förhoppningsvis kan vi berätta mer om detta under nästa stämma.

Önskvärt vore också att en besiktningsman anlitas vid varje köp, för att den nya medlemmen ska få klarhet i hur status på våtutrymmen ser ut.

Fråga från stämman: Har det märkts någon skillnad vad gäller upp och ned byggnader sedan avgiftshöjningen?

Karolina Palmér berättar att det sedan förra stämman inte köpts loss någon yta till det nya priset.

Fråga från stämman: Då det sker så pass mycket narkotikaförsäljning kring päronparken, finns det någon möjlighet att klippa ned häckarna till en lägre nivå?

Tobias Pettersson berättar att det gjorts flertalet försök för att påverka detta, men att det tyvärr inte skett någon större förändring. Detta är gatukontorets och polisens ansvar i första hand.

Det uppmanas dock att göra en felanmälan till kommunen vid sådana här ärenden, det ger ofta resultat när många felanmäler. Viktigt att även kontakta polisen direkt då man ser öppen narkotikaförsäljning.

19. Stämmans avslutande

Stämman avslutas.

Kamran - styrelseordförande

Underskrifter:

Mötesordförande: Peter Malmqvist

Mötessekreterare: Emma Larsson

Justeringsman: Violeta Costa Freté

Justeringsman: Ludvig Hofsten