



PROTOKOLL FÖRENINGSSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ *Västra Sorgenfri*

Tid: tisdag den 12 maj 2026, kl. 19:00

Plats: BRF Vulkanens gemensamhetslokal

Justeringsmän: Violeta Costa Freté

Ludvig von Hofsten

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:

Dränering – Tallen 1 & 2:

Då fasadrenoveringen av Tallen 3 sköts upp fick föreningen ekonomiskt utrymme att genomföra dränering av Tallen 1 och Tallen 2, med start under våren.

Arbetet utfördes även denna gång av Park & Vatten AB som gett föreningen optioner på samtliga hus. Denna gång med Erik Wollin från Projab som projektledare. Park & Vatten accepterade att ta bort indexregleringen av optionerna, vilket gjorde att vi sparade cirka 13 % och kostnaden blev densamma som angavs 2021. I Tallen 2 blev dräneringsarbetet klart i slutet av april och i Tallen 1 avslutades dräneringsarbetet i mitten av juni.

De hus som återstår att åtgärda är Björken 3 och Björken 8.

Fönsterrenoveringar:

Under 2025 fortsatte underhållsarbetet med våra fönster i Björken 6, framförallt fönster mot Mariagatan men även fönster på södra gaveln restaurerades och målades. Några mindre arbeten på fönster i Björken 7 utfördes också. I slutet av året påbörjades också underhållsarbete på fönster i Tallen 1 på södersidan mot gården.

Fasadrenovering Tallen 3:

Under senhösten 2025 återupptogs planeringen av fasadrenovering av Tallen 3, med sikte på ett eventuellt genomförande under 2026. Restaurera involverades på nytt som expertis, och underlaget reviderades något samtidigt som tidigare offert från Kulturkalk förtydligades på en del punkter.

Styrelsen tog beslutet i oktober att gå vidare med fasadrenovering av Tallen 3 våren 2026 och kontrakt skrevs i december 2025. Vi bedömde att de ekonomiska garantier som företaget nu kunde erbjuda i sin nya offert, sammantaget med att de nyss framgångsrikt genomfört en liknande fasadrenovering i våra kvarter, var stabil grund för att ta detta beslut. Kulturkalk är en firma med specialkompetens vad gäller hantverket och de har goda referenser.

Filmning av spillvattenrör:

Efter dräneringen av Tallen 1 och Tallen 2 genomfördes i slutet av året också filmning av spillvattenrören i alla våra hus, detta med anledning av att man upptäckte ett dåligt spillvattenrör i Tallen 1 vid dräneringsarbetet och röret fick relinas. Filmningen visade en

avvikelse, ett spillvattenrör utanför Björken 8 som riskerar att gå sönder i en skarv, och relining av detta rör är på gång under 2026.

Vattenskador:

Föreningen hanterade under 2025 en vattenskada i golvet i ett badrum i Björken 6, förrådet under badrummet drabbades också av denna fuktskada. Föreningen anlätade Ocab för att projektleda och åtgärda vattenskadan. Samma firma åtgärdade även en fuktskada i pannrum och intilliggande snickerirum i källaren i Tallen 3.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Fastighetsskötsel:

Under året har Hagtorns fortsatt utfört diverse underhållsarbete, samt punktinsatser av mer akut karaktär. Som exempel har de ombesörjt lagning av plåttätning på taket till Tallen 1, bytt koddosor, tagit bort mindre klotter, lagat dörrar mm.

Björken 3 har entrégolven (terazzon) renoverats i ett antal uppgångar.

Överlåtelser:

8 överlåtelser har gjorts under 2025.

Ombyggnader-Renoveringar:

Styrelsen har även under 2025 hanterat ärenden när det gäller medlemmarnas renoveringar och ombyggnader, cirka tio ärenden i olika faser. Inga stora projekt som vinds- eller källarnedbyggnader har utförts. Det finns en del tillbyggnader på gång, men de är fortfarande tidigt i processen.

1. Stämmans öppnande.

Karolina Palmér Stämman öppnas

2. Val av ordförande vid stämman.

Beslut: Kerstin Håkansson väljs som ordförande.

3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.

Beslut: Emma Larsson väljs som protokollförare.

4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd.

44 stycken röstberättigade inklusive fullmakter.

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

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

6. Fastställande av dagordning.

Beslut: Dagordning fastställs.

En punkt läggs till: Mötet finner att Johanna Hagmyr får närvara vid mötet.

7. Fråga om kallelse behörigen skett.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Beslut: Kallelsen har behörigen skett.

8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.

Karolina Palmér och kassör Lina Andersson berättar –

Riksbyggen har tagit fram en sammanställning där vi kan jämföra andra föreningar i Sverige som Riksbyggen förvaltar. Vi ligger lägst på driftskostnad och energikostnader.

Vi ligger även lägst på räntor och det ser även bra ut med skuldsättning.

När det kommer till sparande ligger vi lägre än övriga föreningar. En jämförelse är dock svår att göra då man bokför årsredovisningar olika. Då vi gått över till K3 krävs det några år innan det syns på resultatet.

Vi ligger enligt jämförelsen lågt vad gäller avgifter.

Resultaträkningen: Vi har gått över från K2 regler till K3. På grund av detta sker avskrivningarna på ett annat vis.

En ny intäkt är att vi nu hyr ut poolbilar (kinto).

Driftskostnaderna har totalt minskat.

Resultatet är mer positivt i jämförelse med föregående år.

Driftskostnaderna: Har minskat något i jämförelse med 2024.

Balansräkning: Byggnad och mark har ökat med några miljoner, på grund av det dräneringsarbetet som gjorts.

Vi har tillgångar på 44 miljoner.

Det som har förändrat sig mest är de kortfristiga/långfristiga lånen, fler lån med kort löptid har omförhandlats och därför gått över till långfristiga lån.

Kassaflödesanalys:

Kassafödet från den löpande verksamheten har ökat.

Vi har tagit ett nytt lån på 2 miljoner som avsett dräneringen.

Riksbyggen rekommenderar att man ska ha en kassa för löpande kostnader, som avser några månader. Idag har vi 4 miljoner i kassan vilket avser ca 6 månader.

Fråga från stämman: Hur kommer det sig att amorteringarna sänkts ytterligare i jämförelse med 2024?

Svar: Vi har omförhandlat många lån vilket har lett till nya amorteringsvillkor. Amorteringarna ska öka till 500 000 till nästa år.

Fråga från stämman: Hur kommer det sig att fastighetsavgiften sänkts?

Svar: Vi vet inte, men kollar upp det med ekonomisk förvaltare och återkommer.



PROTOKOLL FÖRENINGSSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNACHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ Västra Sorgenfri

Lån: Ett antal lån omsattes under 2025. Vi har nu omförhandlat lånen på två olika banker och med löptider som är olika långa. Detta för att sprida riskerna så mycket som möjligt.

Under nästa år ska föreningen amortera 500 000 kr.

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

Revisorerna Stefan Berg och Erik Setterberg har ingenting att anmärka.

Styrelsearbetet har granskats genom mötesprotokoll som visar på att de fattade besluten följts och att det finns ett arbetssätt och en struktur som gör att styrelsearbetet löper på ett bra vis.

Beslut: Stämman godkänner.

10. Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.

Beslut: Resultaträkningen och balansräkningen fastställs

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.

9 + 2 plus 1 revisorssuppleant.

Beslut: Stämman beslutar att fortsätta som tidigare.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Anna Eklund T2, Jens Jansson T1 och Karin Begander B6 presenterar valberedningens förslag.

Avgående styrelsemedlemmar är:

Mario Perdomo, T1,



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Olof Lindén, T3

Lina Andersson, B6

Johannes Stenvall Stille, T3

Tobias Pettersson, T2

Valberedningens förslag på nya medlemmar i styrelsen är:

Ludvig von Hofsten, B6

Andreas Larsson, B6

Nellie Stenvall Stille, T3

John Elf, T1

Anna Eklund, T2

Samtliga hus är representerade i den föreslagna styrelsen.

Beslut: Mötet beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

Vald styrelse 2026/2027 är:

1. Karolina Palmér, Björken 7, omval, 1 år (ordförande)
2. Jan Sjöberg, Björken 6, omval, 2 år (ledamot)
3. Erik Adlers, Björken 8, omval, 2 år (ledamot)
4. Johannes Tykesson, Tallen 1, omval, 2 år (ledamot)
5. Emma Larsson, Tallen 1, omval, 1 år (ledamot)
6. Elisabeth Hallström, Björken 3, omval, 1 år (suppleant)
7. Ludvig von Hofsten, Björken 6, nyval, 2 år (ledamot)
8. Andreas Larsson, Björken 6, nyval, 2 år (ledamot)
9. Nellie Stenvall Stille, Tallen 3, nyväl, 1 år (ledamot)
10. John Elf, Tallen 1, nyval, 2 år (ledamot)
11. Anna Eklund, Tallen 2, nyval, 1 år (suppleant)

16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.

Stefan Berg, ordinarie, Björken 8 och Erik Zetterberg, suppleant, Björken 3 föreslås av valberedningen.

Beslut: Mötet beslutar i enlighet med valberedningens förslag.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

17. Val av extern revisor.

Styrelsen föreslår att vi fortsätter med Ernst & Young ett år till. Till nästa år planerar styrelsen att leta efter ny extern revisor, då E&Y är dyra. Ekonomiske förvaltaren ska komma med förslag.

Beslut: Mötet beslutar i enlighet med valberedningens förslag.

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

Jens Jansson, T1 fortsätter som sammankallande. Karin Begander, B6 fortsätter och Anna Wikström Remne, T1 väljs in i valberedningen av stämman.

Beslut: Stämman godkänner föreslagen valberedning.

Avgående styrelsemedlemmar avtackas med en gåva.

Även mötesordförande Kerstin Håkansson och valberedningen tackas med en blombukett.

19. Styrelsen informerar.

- Häckklippningen sker vecka 22 av Josefin och Joseph från Sydkustens trädvård, mer information kommer att komma ut om detta.
- Fasadrenoveringen beräknas vara klar efter sommaren, troligtvis i slutet av september och början på oktober. Information går ut löpande till berörda hus.
- Sociala aktiviteter: Styrelsen har haft tankar på att få till fler sociala sammankomster för att binda samman medlemmarna och öka gemenskapen.
- Beslut om proposition från styrelsen avseende färgsättning av fasad och fönster på Tallen 3 i samband med fasadrenovering 2026

20. Beslut om proposition från styrelsen avseende färgsättning av fasader och fönster på Tallen 3 i samband med fasadrenovering 2026. Till mötet är Johanna Hadmyr från Restaurera inbjuden för att berätta om fasadrenoveringen och färgsättningen ur ett byggnadsantikvariskt perspektiv.

Johanna Hadmyr, bebyggelseantikvarie från Restaurera-

Styrelsen har tillsammans med Restaurera och Kulturkalk varit måna om att fasadrenoveringen ska göras på ett vis som är hållbart under lång tid framöver, samt ha ett stort fokus på byggnadsvård.

Johanna berättar att det tagits fram en bygghandling för en fasadrestaurering. En spritputs och en restaurering av fönstren. En fråga om färgsättningen kom upp då den befintliga putsen avlägsnades och man fann en liten bit gul puts. Därefter har ett arbete påbörjats



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNÄHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

och handlingar från stadsarkivet har gått igenom, dock utan spår kring den ursprungliga färgsättningen.

Dock har man funnit en plansch från ett projekt som gjordes i slutet på 90-talet av stadsbyggnadskontoret. Planschen visar tidstypiska hus i Malmö, målade av en konstnär.

Arbetshypotesen är att huset målades rosa i slutet av 80-talet, medan boende i området menar på att det målades om under sjuttioalet. En affisch har hittats med en ockragul färgsättning med ljusgröna dörrar och fönster, vilket man också hittat spår efter då man skrapat på dörrarna.

En återgång till ursprunglig färgsättning har skett på husen i området under åren.

Den gula färgen är väldigt mustig och detta ska tittas på för att komma så nära som möjligt.

Fråga från mötet: Finns det några argument för den rosa färgsättningen?

Ingen på stämman argumenterar för den rosa färgsättningen.

Fråga från mötet: Är det någon stor prisskillnad mellan alternativen på färgsättning?

Elisabeth Hallström svarar: Ett bygglov krävs för att ändra färgsättningen, vilket gör att det gula alternativet blir dyrare.

Fråga från mötet: Kommer tidsplanen påverkas vid ett byte av färgsättning?

Elisabeth Hallström svarar: Tidsplanen förväntas inte påverkas av detta.

Fråga från mötet: Vad tycker boende i Tallen 3?

Nellie Stenvall Stille, husvärd Tallen 3 svarar: De personer som medverkat under husmöten har varit positiva till en gul kulör.

Röst från stämman: "Det finns i nuläget 3 hus i området med en rosa kulört, vilket skulle tala för att välja en annan kulört"

Stämman genomför en omröstning av kulörfärg, mellan rosa och gul.

44 röstberättigad, inklusive fullmakter, deltar i omröstningen.



PROTOKOLL FÖRENINGSTÄMMA 2026

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen  *Västra Sorgenfri*

Resultat av omröstning:

Gul: 37 st röster

Rosa: 7 st röster

Beslut: Stämman röstar för att Tallen 3 ska byta färgsättning till ockragul fasad med gröna fönster i samband med fasadrenoveringen.

21. Stämmans avslutande.

Stämman avslutas

Underskrifter:

Mötesordförande: Kerstin Håkansson

Mötessekreterare: Emma Larsson

Justeringsman: Violeta Costa Freté

Justeringsman: Ludvig von Hofsten