BRF Stockholmshus 11

Protokoll för extrastämma 26 november 2025 kl. 18.00
Plats: Panncentralen, Knektvägen 11

1. **Stämmans öppnande**
Stämman öppnades av föreningens styrelseordförande Sebastian Zarzar-Gandler. Styrelsen presenterar sig. Styrelsen meddelar att då ny information tillkommit, kommer vi att skjuta på beslutet om fönsterrenoveringen till årsmötet – mer och kompletterande information kommer att skickas ut till alla medlemmar tillsammans med årsredovisningen.

2. **Fastställande av röstlängd**
Stämman fastställde röstlängden som bifogas originalprotokollet. Sammanlagt 54 röstberättigade: 53 röstberättigade närvarande vid stämman samt 1 via fullmakt.

3. **Val av ordförande vid stämman**
Till stämmans ordförande valdes Sebastian Zarzar-Gandler.

4. **Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare**
Stämmoordföranden godkände Tove Rauscher som protokollförare.

5. **Val av två justerare tillika rösträknare**
Cecilia Bengtsson och Sofia Aittamaa valdes.

6. **Godkännande av dagordningen**
Stämman godkände dagordningen, med tillägget att beslutet om val av eventuellt isolerglas i samband med fönsterrenoveringen skjuts till årsmötet (punkt 11): JA.

7. **Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
Stämman fastslog att mötet är stadgeenligt utlyst: JA, med förbehållet att möteslokalen missats i kallelsen.

8. **Röstning om tillägg i stadgarna**
Förslaget är en komplettering av stadgarna gällande beslut om förändringar av föreningens tomtgränser. Tillägget paragraf § 58 lyder: ”Förslag till ändring av föreningens tomtgränser skall godkännas med minst ⅔ majoritet av två på varandra följande årsmöten, varav det första skall vara ordinarie.” Årsmötet röstade JA för detta tillägg 12/12/2024. Detta blir den andra av två obligatoriska omröstningar.
Peter, som skrev motionen, förklarar med egna ord. Omröstning: JA.

9. **Röstning om lagstadgade ändringar i föreningens stadgar**

Styrelsen fick till sig att våra stadgar måste anpassas till nya lagar. SBC har skött genomgången av stadgarna och inkommit med en omskrivning. Detta blir den första av två omröstningar. Den andra hålls vid årsmötet i december.
Sebastian redogör för förslaget från SBC, som gör våra stadgar mer standardiserade och lika andra brf:er i landet. OBS! Ovan nämnda stadgekomplettering är inkorporerad i SBCs förslag.

Alt 1: Vi röstar nu för att anta detta. *Alt. 2*: Vi skriver ut dessa stadgar i sin helhet, mycket omfattande, och röstar på årsstämman samt vid extrastämma nästa år. Jurist från SBC får skriva om allt till betydande kostnad. *Alt. 3:* Det nya stadgeförslaget kommer att finnas tillgängligt på hemsidan under dokument samt utskrivna på expeditionen. Omröstning på årsmötet samt vid extrastämma nästa år. Alt. 3 röstades fram enhälligt.

10. **Genomgång av möjliga val för isolerglas i samband med fönsterrenovering**.
Styrelsens Emelie Sahlstedt presenterar vilka scenarion som finns att välja mellan och vilka för- och nackdelar vi ser med dessa. Var tionde år ska fönstren renoveras. Tre lämpliga företag har lämnat offert, styrelsen har valt Totalfönster som innebär störst trygghet för projektet. Garanti för arbetet är fem år. Det är mycket viktigt att alla eventuella problem rapporteras av medlemmarna för att styrelsen ska kunna ta upp det med leverantören.

Fakta för alla alternativ: 1500 fönster. 250 dörrar. 3000 kvm area glasyta.
Sammanställningen gäller endast lägenhetsfönster, ej trapphus/lokaler.

Sammanfattning av frågor och svar: Påverkas ventilationen: nej. Påverkas ljudet? Ja, till det bättre. Påverkas ljuset? Ja, ca 2 % resp 4 %, vilket innebär att det inte är möjligt att uppfatta med blotta ögat. Skulle rutan gå sönder blir kostnaden för medlemmen lägre (alt. 2) eller lika hög som för att ersätta de nuvarande valsade så kallade kulturglasen. Hur ser det ut med garanti för kassetterna i alt. 3? De har enligt frågeställaren en tendens att läcka. Detta måste vi återkomma till i kommande info.
Alla föreslagna alternativ är lämpliga specifikt för våra fönster. Kan man spara de valsade innerglasen, som ersättningsglas för ytterfönster?

Alt 1: Endast renovering. Kostnad 8,5 miljoner (underhållsplanen säger 5) ingen energibesparing.
Alt 2: Lågemissionsglas. Kostnad 11 miljoner. U-värdesförbätting: 1,2. Detta värde mäter energiförlust genom fönster (ska vara så lågt som möjligt, idag ca 3,0). Pay-off på 32 år. Alt 8 år, enligt energirådgivaren.
A*lt 3*: Med Argon-kassett. Kostnad 13,2 miljoner. U-värdesförbättring? Pay-off: 23 år ca, alt 7 år enligt energirådgivaren. Detta alternativ innebär dock att persienner antagligen inte kommer att få plats. Ska föreningen stå för detta? Blir i så fall en fråga för medlemsomröstning på årsstämman, innan röstning om val av renoveringstyp.

Vikten av att spara energi och kostnader är avgörande för föreningens framtid. Långsiktighet och gemenskap är styrelsens ledord. Skillnaden på driftskostnader, underhåll och

investeringar – det senare innebär kostnader som skall fördelas över tid och är rimligt att delfinansiera med lån (i synnerhet för vår mycket lågt belånade förening).

Fråga: kan vi skjuta på allt ett år? Nej, det måste ske så snart som möjligt, behovet är stort. Ska omröstningen ske i januari istället för på årsmötet: 37 mot 12 (några har lämnat): majoriteten för röstning på årsmötet.

11. **Röstning om fönsterrenovering**
Stryks från dagordningen.

12. **Mötet avslutas**
Mötet avslutas.

Signaturer:

Stämmoordförande Sebastian Zarzar-Gandler

Protokollförare Tove Rauscher

Justerare Sofia Aittamaa

Justerare Cecilia Bengtsson