

# Bostadsrättsföreningen Tors Mur

---

## KALLELSE TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2020

**Tid:** Onsdagen den 27 maj 2020 kl 19.00

**Plats:** På grund av omständigheterna som råder vad gäller Covid-19 så har styrelsen beslutat att erbjuda digital närvaro som komplement till stämmolokal. Alla som har teknisk möjlighet ska delta online. Detta med hänsyn till medlemmars hälsa. Stämmolokalen är öppen endast för de som inte har teknisk möjlighet att delta online. Styrelsen kommer att delta på stämman digitalt.  
Se bifogad manual för hur du deltar online.

**Fullmakt:** Mall för fullmakt inför stämman samt ärenden enligt 33 § finns bifogade. För medlem som använder ombud behöver ombudet vara på plats i stämmolokalen med ifylld fullmakt.

**OBS! Årsredovisningen finns tillgänglig på föreningens hemsida, [www.brftorsmur.se](http://www.brftorsmur.se), samt några exemplar kommer finnas printade i portiken.**

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §
  - a. "Motion om Hanvindsavtal"
18. Stämmans avslutande

**Alla medlemmar är välkomna!**

# Bostadsrättsföreningen Tors Mur

---

## FULLMAKT TILL ORDINARIE ÅRSSTÄMMA 2020

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska förete en skriftlig dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år.

Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem i föreningen får vara ombud. Med närstående avses, förutom make eller sambo; föräldrar, syskon och barn som varaktigt sammanbor med medlem.

**Ombud kan bara företräda en medlem.**

**Ort:** \_\_\_\_\_ **Datum:** \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

**Att företräda:** \_\_\_\_\_  
(namn på bostadsrättsinnehavaren, textat)

**Lägenhetsnummer:** \_\_\_\_\_

---

*Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning*

*Fullmakten behöver ej vara bevittnad*

# Bostadsrättsföreningen Tors Mur

---

## STYRELSEN INFORMERAR

### Avslutade underhåll och renoveringar 2019-2020

- Installation av säkerhetsdörrar och postboxar
- Renovering och uppfräschning av trapphus
- Renovering av vindsfönstren
- Upprustning av innergården etapp 1
- Energideklaration
- Iordningställande av övernattningsmöjlighet i gemensamhetslokal

### Påbörjat och planerat underhåll 2020

- Upprustning av innergården etapp 2, påbörjas innan sommaren
- Radonmätning, avslutas innan sommaren
- Byte/modernisering av föreningens 4 hissar, arbetet planerat från augusti och framåt
- Ventilationsåtgärder i lägenheterna, mer information under hösten

### Kommande underhåll och renoveringar framåt

- Injustering av värme/radiatorer
- Uppfräschning av källarplanet, inklusive renovering av toalett
- Upprustning av innergården etapp 3, bl a lekplatsen, muren
- Underhåll balkonger
- Underhåll yttertak

### Tomträttsgålden

Frågan om att genomföra ett friköp av tomtmarken från Stockholms stad har diskuterats vid ett flertal tillfällen under de senaste åren. Nuvarande styrelse har haft som ambition att försöka utreda frågan vidare för att om möjligt presentera alternativen för medlemmarna så att dessa kan ta ett beslut i frågan. Styrelsen har vid tiden för årets stämma konstaterat att det är möjligt att friköpa tomten till ett pris på ca 60 mkr (till 2018 år marktaxeringsvärde) och att det är möjligt att finansiera med banklån. Det är dock styrelsens uppfattning att vidare utredning och analys behövs som visar fördelar och nackdelar med att köpa loss marken och att betala ränta och amorteringar i stället för tomträttsgåld.

Nuvarande årlig tomträttsavgäld är 509 tkr årligen och löper till 2026-06-30. Därefter ökar den årliga avgiften avsevärt, till 1,25 mkr årligen, i ett nytt avtal som antas gälla under tio år.

# Motion till Brf Tors Mur 2020

---

**Motionärer: Anders Jonsson och Anna Lundahl, Västeråsgatan 3B, 5tr, lgh nr 710**

**Motion: Vi föreslår att stämman beslutar att ge Styrelsen i uppdrag att se över och förnya vindsavtalet som fanns mellan den tidigare bostadsrättsinnehavaren av lägenhet 710 och oss som nya medlemmar/bostadsrättsinnehavare av lägenhet 710.**

Medlemmar boende på våning 5 har tidigare fått möjlighet att köpa loss en del av den övre hanvinden ovanför deras lägenheter genom ett tidsbegränsat avtal.

Vi flyttade in i föreningen ett antal år efter detta och hoppas nu att ges samma möjlighet, dels för vår egen skull och dels för att vi även ser fördelar för föreningen med en vindsbyggnation.

I dagsläget är föreningen förvisso skuldfri men vi står inför ett antal större investeringar i fastigheten, bl a byte av hissarna och på sikt ett stambyte. Sen måste vi också överväga ett friköp av tomten med tanke på den kraftiga hyreshöjning från staden som kommer 2026.

Positiva effekter av att bygga på den idag outnyttjade hanvinden:

- Det skulle isolera taket som idag är oisolerat och avger värme och därmed bidrar till föreningens förhållandevis dåliga energideklaration.
- Dra ner underhållskostnader då gemensam yta som föreningen ansvarar för minskar, vi har exempelvis fuktgenomträngning från övre hanvinden i taket i ett av våra rum.
- Öka hyresintäkter, samt ge föreningen en engångsintäkt vid försäljning av vindsytan och förhoppningsvis även högre försäljningspris för den kvarvarande hyresrätten.

Slutligen skulle en byggnation på den övre hanvinden med stor sannolikhet gå att genomföra utan byggställningar och påverkan på övriga grannar i form av byggstök och andra negativa effekter borde därmed vara mycket liten.

# Bostadsrättsföreningen Tors Mur

---

## STYRELSENS KOMMENTAR

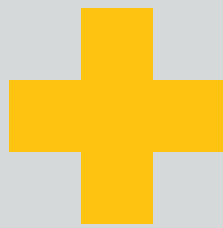
### **Styrelsens kommentar till motion "Motion om Hanvindsavtal"**

Styrelsen föreslår att stämman beviljar att kommande styrelse undersöker möjligheten att sälja delar av hanvinden till boende som äger lägenhet i anslutning till denna. Då det avtal som tidigare är utformat är förlegat är det styrelsens förslag att en ny undersökning görs utifrån dagens förutsättningar gällande, men ej begränsat till, regelverk, prisbild, finansiella för- och nackdelar, tidsåtgång samt påverkan på boendemiljön för medlemmarna och styrelsens möjlighet till löpande hantering av ärendet i relation till andra pågående projekt i fastigheten.

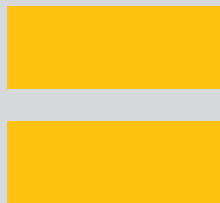
Att rösta ja för detta förslag innebär inte att man röstar ja för genomförandet av att bygga om vinden till bostäder. Röstning om ifall projektet får genomföras kommer i ett senare skede då styrelsen har ett färdigt underlag att presentera för föreningens medlemmar.

En styrelsemedlem har ej deltagit i utredning av Motionen pga jäv.

# Manual digital årsstämma



**Så deltar du online**



**fastum**

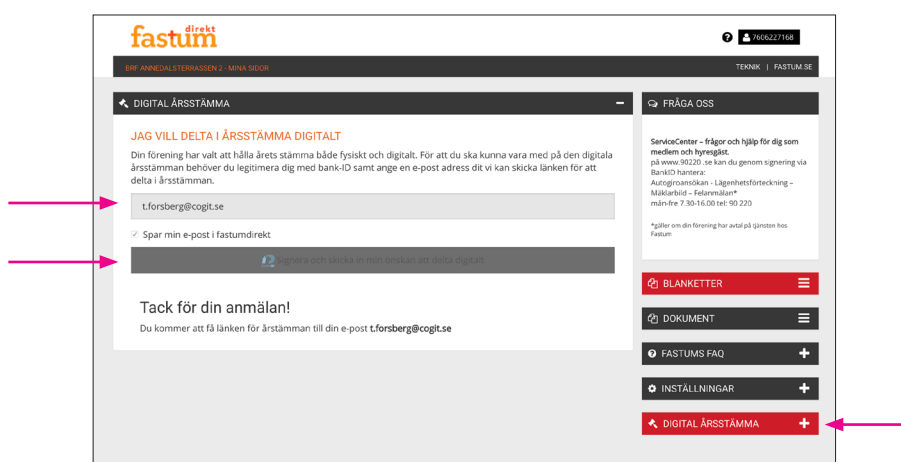
[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

Till dig som avser att delta på årets stämma online är det viktigt att du tar del av denna information. Föreningsstämman hålls i stämmolokal och online. Dagordningen med punkter för röstning finner du i onlineverktyget Votelt

Tänk på att det är ditt ansvar att tekniken fungerar. Skulle du på grund av tekniska problem inte kunna rösta i en fråga så anses din röst som en nedlagd röst. Se därför till att navigera i Votelt i god tid innan klockslag för då stämman börjar.

## Teknik att förbereda innan stämman

+ Senast fem dagar innan stämman måste du logga in på [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se) och ange din mailadress.



Ange din mailadress på [www.fastumdirekt.se](http://www.fastumdirekt.se) under knapp "Digital årsstämma". Kvitteerar genom signering med BankId.

- + Se gärna till att ha Microsoft Teams installerat, har du inte möjlighet kommer onlineversionen att användas. Inbjudan och kommunikation under stämman sker genom Teams. Under stämman, stäng av din mikrofon i Teams, kommunikation sker skriftligen via chat.
- + Vid deltagande på stämma online rekommenderar vi att du använder dator.

## Ordningsregler

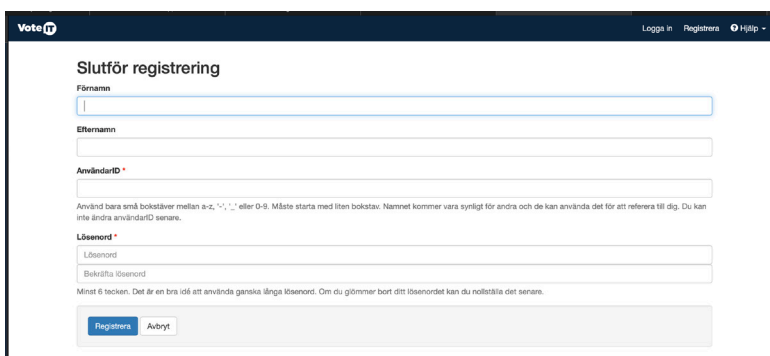
För att upprätthålla struktur i en stämma där deltagare finns online krävs gemensamma ordningsregler. Du som online deltagare behöver förhålla dig till dessa punkter:

- + När stämmans ordförande uttrycker liknande "Vi går till omröstning i punkt x" måste du uppdatera sidan. Då blir knappen för röstning aktiv och du kan genomföra din votering (röstning).
- + Om du väljer att inte rösta, tiden för röstning går ut (vanligtvis 2 minuter), eller att du endast klickat på knappen rösta utan att fylla i alternativ - så räknas denne röst som nedlagd röst.
- + I de fall frågan är öppen för förslag, kan dessa skrivas i Votelt. Kom ihåg att förslaget måste lämnas innan stämmans ordförande uttrycker liknande "Vi stänger möjligheten för att lämna förslag till punkt x"
- + Vill du under stämmans gång begära ordet, använd Chatfunktionen i programmet Teams.

# Inloggning och funktionalitet i Votelt

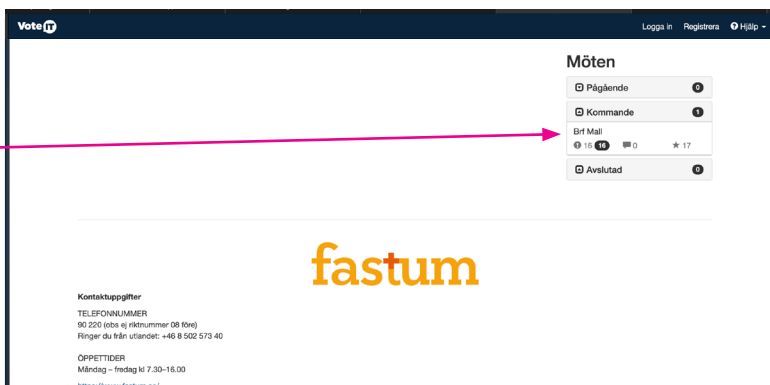
## 1. Inloggning

När du registrerar dig på Votelt så måste du välja ditt lägenhetsnummer (små bokstäver utan mellanslag) som användarnamn. Ange också ditt för- och efternamn vid inloggning i Votelt.



## 2. Navigera in i mötet

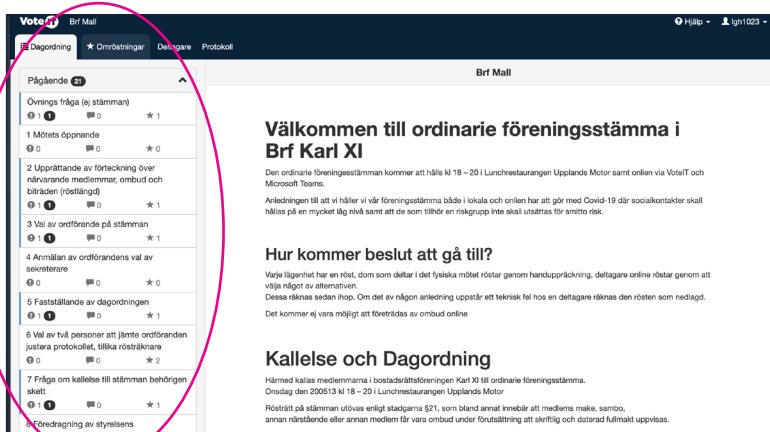
Klicka dig in i stämman som du hittar i höger kant - Möten - Kommande - Brf Namn.



## 3. Dagordning

Väl inne finner du dagordning till vänster i bild. På höger del av sidan finns information.


Följ med i stämman genom att klicka på punkt för punkt i dagordningen. Innan stämman öppnas föregås en övningsfråga så du får öva på hur röstning genomförs.

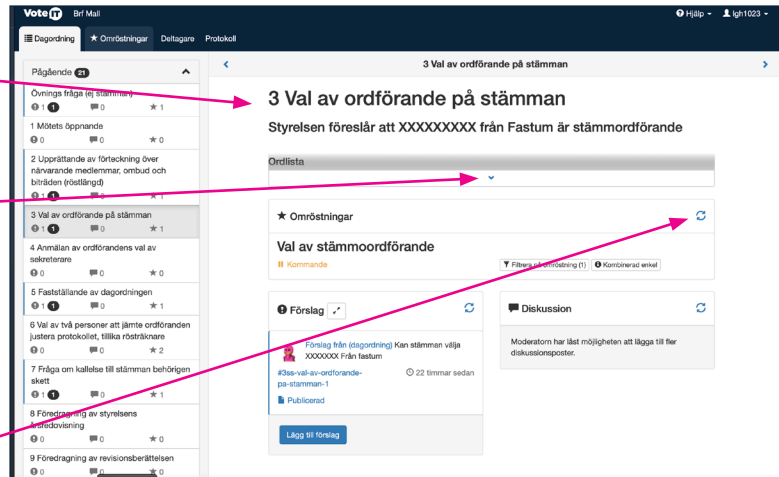




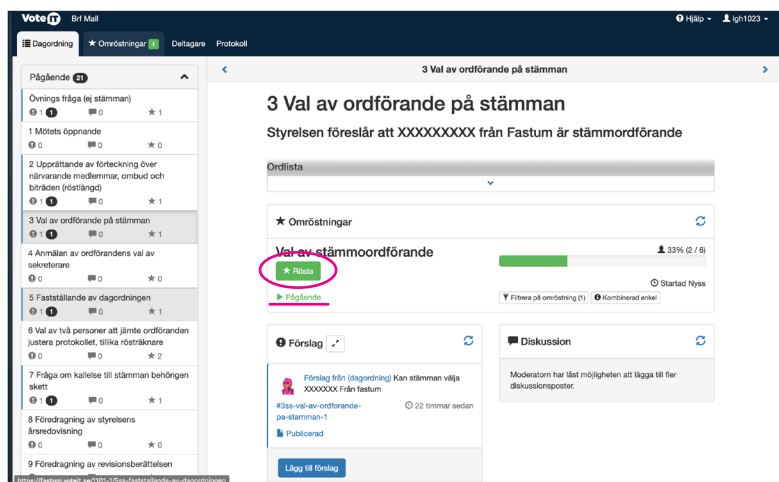
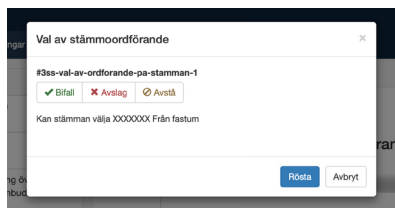
## 4. Votering/röstning

Vid omröstning finns punkten/frågan överst på sidan. Klicka på den lilla pilen för att läsa punkten/frågan i sin helhet.

När omröstning ska ske behöver du uppdatera i samband med att ordförande uttrycker liknande "Vi går till omröstning i punkt x" Uppdatera genom att trycka på knappen  vid rubriken "Omröstningar".



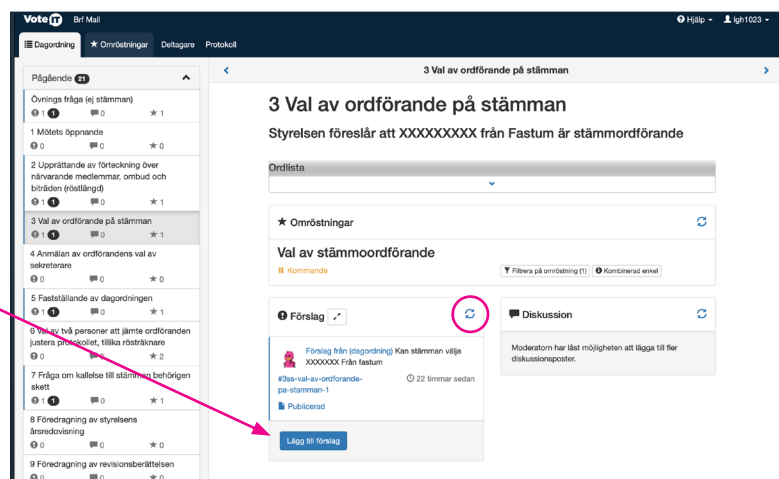
När ordförande öppnat frågan för röstning och du uppdaterat, kommer gul markering "Kommande" ändras till grön markering "Pågående". Klicka på knappen för att rösta, ett nytt fönster öppnas, gör där ditt val och klicka på "Rösta" så skickas ditt val in.



## 5. Lämna förslag

När ni kommer till de punkter som är öppna för att lämna förslag, kommer stämmans ordförande be de som vill lämna förslag att göra så. Om du vill lämna förslag, klicka på knappen "Lägg till förslag".

Även här behöver uppdatering ske om du vill se alla förslag som eventuellt lämnats.



Följ med i stämman genom hela dagordningen till alla punkter är genomförda och stämman avslutas.