

## **Stambyte och upphandling**

Vid den extra föreningsstämman den 20 nov 2014 bestämdes att föreningen skulle ändra tidigare beslut om relining till stambyte. Efter beslutet har föreningen förhandlat med en entreprenör och är nu inne i slutförhandlingar. Ambitionen är att vi ska komma igång med arbetet under andra kvartalet i år.

## **Synpunkter på stämmoprotokollet**

En av justeringsmännen ansåg inte att protokollet för extrastämman överensstämde med vad som beslutats vid stämman. Vi kommenterar detta längre ner.

## **Godkännande**

Med denna information följer ett papper där vi, precis som i fallet med kapitaltillskott, behöver ditt godkännande för de ombyggnadsåtgärder som krävs vid stambytet för att säkerställa att lägenheten är tillgänglig under ombyggnadstiden.

## **Finansiering**

Finansieringen av stamreovering och ombyggnad av lägenheten redovisas längre ner i den här informationen.

## **Takreoveringen**

En inventering av samtliga våra tak har nu gjorts av en konsult. Denna inventering visar att våra tak är i ännu sämre skick än vi befarade från början. Detta kommer att leda till högre kostnader och vi diskuterar just nu med en entreprenör kring dessa frågor.

## **Motioner**

I början av maj kommer vår ordinarie föreningsstämma att hållas. Medlem har möjlighet att inför stämman skicka in motioner. Senast den 31 mars ska dessa motioner vara styrelsen tillhanda.

## **STAMBYTET**

**Vid den extra föreningsstämman den 20 nov 2014 bestämde medlemmarna att ändra tidigare beslut om relining till stambyte och att medlemmarna tar ansvaret för återuppbyggnad av badrum och wc-utrymmen. I klartext betyder detta att föreningen river ut badrum/wc-utrymmen, byter rörstammar för vatten och avlopp samt avloppsledningar i golvutrymmena. Sedan utförs arbetet med att säkerställa fuktspärren. Föreningen svarar alltså för ombyggnadsåtgärder fram till och med tätskiktet. Därefter tar medlemmarna över och färdigställer dessa utrymmen.**

**Detta var styrelsens, ordförandens, sekreterarens och den ene justeringsmannens tolkning av beslutet. Den andre justeringsmannen däremot uppfattade saken på ett annat sätt och inkom med en reservation, som ni kan se i bifogat protokoll.**

**Där skriver han bl.a. att medlemmarna blivit "förda bakom ljuset"!**

**Det är en synnerligen allvarlig anklagelse, att påstå, att styrelsen skulle försöka lura medlemmarna, vilket ju är innebörden i att föra någon bakom ljuset. Styrelsen har jobbat aktivt med att vara så öppna och tydliga som möjligt i informationen därför har vi också haft skriftlig information, informationsmöten och "öppet hus". Via vår hemsida och mejl har vi också svarat på hundratals förfrågningar kring stambytet. Vi tar bestämt avstånd från att styrelsen "för medlemmarna bakom ljuset"!**

**Med anledning av detta vill vi förtydliga vad beslutet innebär. Vi har också diskuterat frågan dels med egen jurist, dels med HSB:s föreningsjurist Gabriella Eriksson och gemensamt utformat följande information:**

*Brf Bergshamra beslöt på föreningsstämman den 20 november 2014 om stambyte, byte av de gemensamma rörstammarna för vatten och avlopp. (Se bilagt protokoll.) Tidigare beslut om relining är därmed upphävt. Föreningen beslöt samtidigt att i samband med stambytet åtgärda bad- och wc-rummens avloppsledningar i golv samt ansluta vattenledningar in till utrymmena.*

*Föreningen svarar således för ombyggnadsåtgärder fram till och med tätskiktet. Övriga åtgärder svarar respektive medlem för. Var och en av medlemmarna ansvarar för återställande av ytskikt, porslin, och övrig installationer i wc/badrummen.*

*Föreningen avser att i samband med ombyggnationen tillse att en entreprenör erbjuder tilläggstjänster för att iordningställa badrummen. Det står emellertid varje bostadsrättshavare fritt att välja hantverkare. Rotavdraget kan nyttjas för åtgärderna.*

*För att föreningen ska kunna ges möjlighet att svara för åtgärder i bad/wc-rummen behöver föreningen få respektive bostadsrättshavarens godkännande. Detta med anledning av att ombyggnationen kan medföra att bostadsrätten formellt betraktas som att den förändras. Samtidigt ges även godkännande till att föreningen övertar underhålls- och reparationsansvaret som bostadsrättshavaren, enligt stadgarna, annars ska svara för under den tid som arbetet pågår i bad/wc-rummen. **Samtliga delägare måste skriva under!***

*För det fall godkännande inte ges kommer föreningen bli tvungen att ansöka om hyresnämndens tillstånd. Samtliga hyresgäster som inte lämnar sitt skriftliga godkännande kommer bli föreningens motpart/er i den eventuella rättsliga processen.*

**Ca 40 medlemmar har från tiden då beslutet om relining togs (nov 2010) till dess renoveringsstopp infördes (mars 2013) fått styrelsens godkännande att bygga om sina badrum. Styrelsen kommer i varje enskilt fall att diskutera eventuell kompensation med dessa medlemmar. Styrelsens ambition är att ett återställande ska ske genom föreningens försorg.**

#### **FINANSIERING**

**Anledningen till att vi väljer att låta medlemmarna själva stå för renoveringen av badrummen är flera men främst för att föreningens upplåning ska kunna hållas nere så mycket som möjligt. Vi behöver nämligen i framtiden låna upp pengar för bl.a. takrenovering, balkonger och fasader. Alternativet är att vi gör ytterligare ett kapitaltillskott.**

**Hur går det till?**

**Varje medlem diskuterar med entreprenören (alternativt gör en egen upphandling) och betalar direkt till denne. Vi har full förståelse att alla kanske inte har direkt möjlighet att omedelbart betala den extra kostnad, som en badrumsrenovering innebär. Här är styrelsen beredd att diskutera med var och en om en längre betalningsperiod, ca 5-10 år.**

#### **UPPHANDLING AV ENTREPRENÖR**

**Styrelsen håller på med slutförhandlingar när det gäller upphandling av entreprenör för stambytet. Vi kommer att informera mer om detta så snart förhandlingarna är klara. Därefter kommer vi att kalla till ett informationsmöte så alla får möjlighet att träffa och ställa frågor till entreprenören.**

**Många skriver och frågar när stambytet ska börja och i vilken ordning stammarna kommer att bytas i de olika husen. Svaret på detta är att vi ännu inte har någon sådan plan. När vi fått klart med entreprenören inleds planeringen och vi kommer naturligtvis att informera om detta i god tid. Vi siktar mot att kunna starta under andra kvartalet i år.**

## **TAKRENOVERING**

En djupare inventering av standarden på våra tak har gjorts. Tyvärr visade det sig att problemen är både fler och allvarigare än vi trott. De anbud, som vi fått in visar sig vara betydligt högre än vad vi hade förväntat oss utifrån den information vi fått tidigare och som också redovisats i vår underhållsplan.

Vi kommer nu att slutförhandla med en utvald entreprenör och även här är ambitionen att komma igång under våren.

Det som är positivt är att Solna kommun gett klartecken till att starta renoveringen utan att vi för den skull behöver något bygglov.

## **VALBEREDNINGEN**

Känner du för att hjälpa till och jobba med föreningen. Kontakta då valberedningen. Kom bara ihåg att ett aktivt styrelsearbete i vår förening kräver att man också prioriterar detta arbete och är beredd att lägga ned den tid som behövs. Vilket innebär ett aktivt arbete även utanför styrelsemötena. Inte minst med tanke på de utmaningar vi står inför under de närmaste åren. Viktigast är dock att du har ett genuint engagemang och intresse för vår förening.

## **HUR DEKLARERA KAPITALTILLSKOTT**

Vi har fått frågor kring hur man deklarerar kapitaltillskottet vid en försäljning och att det inte framgår av den blankett SBC skickar ut. Vi har tidigare vid ett flertal tillfällen informerat om att det är den avi som skickades ut som gäller som underlag. Därför är det viktigt att ni sparar den avin.

Vid själva deklARATIONEN läggs kapitaltillskottet till på inköpssumman så att inköpskostnaden höjs. Hela den kostnaden dras sedan mot eventuell vinst för att få fram reavinstbeskattningen

Styrelsen