

Protokoll fört vid föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan den 2017-04-27

1. Stämmans öppnande

Styrelsens ordförande Regina Illner öppnar stämman.

2. Godkännande av dagordning

Stämman godkänner dagordningen.

3. Val av ordförande vid stämman

Stämman väljer Ola Schneider som ordförande på stämman.

4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare

Catharina Kotala anmäls av styrelsen att vara protokollförare.

5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande ska justera protokollet

Stämman väljer Ronnie Beckman att vara justeringsman tillika rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman beslutar att den har blivit i behörig ordning utlyst.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställs enligt närvarolistan. Antal hushåll är 20 st. Inga fullmakter har inkommit. (Bilaga 1)

8. Styrelsens årsredovisning

Revisor Margareta Kleberg går igenom årsredovisningen och informerar om föreningens ekonomi.

Regina Illner informerar om styrelsens arbetsuppgifter. (Bilaga 2)

9. Revisorernas berättelse

Margareta Kleberg går igenom revisorns berättelse.

10. Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer resultat och balansräkning.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutar att disponera resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutar enhälligt bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet.

13. Arvode åt styrelsen och revisorerna

Stämman beslutar om arvode enligt följande:

- 224 000 kr (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt inom styrelsen.
- enligt faktura till revisorn
- 4 000 kr (exkl sociala avgifter) att fördelas internt inom valberedningen.

14. Val av styrelseledamöter, suppleanter samt valberedning

Valberedningen föreslår till styrelse (ledamöter, 1 år):

Regina Illner, Roland Cervin, Patrik Wiberg, Ronnie Beckman och Catharina Kotala (samtliga omval) samt Christina Berggren Beckman (nyval).

Inga suppleanter föreslås.

Stämman beslutar enligt valberedningens förslag.

Stämman väljer Eva Andersen och Martin Kylmänen till valberedning (1 år).

15. Val av revisor och suppleanter

Stämman väljer

- Margareta Kleberg, Kleberg Revision, till ordinarie revisor, samt
- Madeleine Sundell Karlsson, Kleberg Revision, som suppleant.

es

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40

Ändring av stadgar

Stämman beslutar enhälligt (första beslutet) i enlighet med styrelsens förslag om ändrade stadgar. (Bilaga 3)

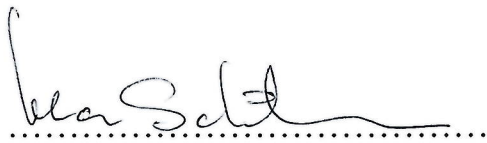
Motion angående högre arvode till styrelsen

Motionen (Bilaga 4) handlar om högre arvode till styrelsen. Den frågan behandlades under stämmans punkt 13.

Stämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag och anser motionen besvarad.

17. Stämmans avslutande

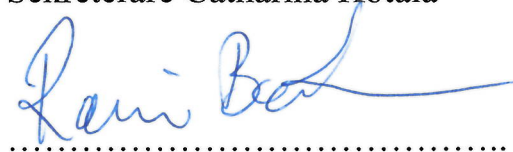
Stämman avslutas.



Ordförande Ola Schneider



Sekreterare Catharina Kotala



Justeringsman Ronnie Beckman

Styrelsearbete

Försäljning

- Flera möten med vår mäklare i samband med lägenhetsförsäljningar
- Kontakt med olika mäklare när medlemmar säljer sina lägenheter (ang. förfrågningar om föreningen)
- Pantsättningar

Utemiljö

- Otaliga samtal med Stockbom angående misskötsel av utemiljön samt uppsägning av Stockbom
- Beställning av arborist
- Beställning av julgranar
- Organisering av städdagar i samband med höst- och vårstädning samt inhandling av olika produkter
- Ny firma som tar hand om utemiljön, kontraktskrivning, möten, ritning över tomtgränser osv.
- Anbud om EU-anpassning om våra lekplatser
- Lagning av staket vid förskola
- Råttbekämpning och kontakt med firman
- Beställning av container till höststädning
-

Ekonomi

- Omplacering av lån samt byte av bank. Flera möten med rådgivaren ang. detta.
- Bankärenden när vi t.ex. gör avbetalningar på lånet när vi säljer föreningens lägenheter
- Betalning av räkningar genom paletten flera gånger i veckan samt kontroll av att räkningarna stämmer med genomfört arbete
- Kontakt med Trygg Hansa via förvaltaren
- Brf har, hittintills i år, sparat 33 000 kronor när det gäller kostnader för miljöstugan

Kontroll

- Soprumsvakt
- Hålla ordning i de boende i samband med överträdelser (anmodan om förrättelse) t.ex. i samband med störningar samt kontakt med Socialtjänsten när Anmodan om förrättelse görs
- Mailväxling/telefonsamtal med de boende

- Deltagande i fastighetsmässor/kurser för att hålla sig à jour om vad som händer i branschen
- Allt arbete inför stämman: Årsredovisning, bokning av lokalen, träff med revisorn, bokning av ordförande, utdelning av kallelser osv.
- Avbetalningsplan med de boende som har kommit efter med hyror/avgifter samt avstämning med Valvet
- Övervakning av att förvaltaren gör det som står i avtalet
- Polisanmälningar
- T.ex. bommen, utebelysning osv och beställning av reparation
- Beställning av städfirma vid bortforsling av grejor som de boende lägger i källargångar eller i soprummet

Renovering

- Beställning av olika ritningar från Stadsbyggnadskontoret
- Kontakt med daghemmet beträffande olika renoveringar
- Renovering av eldstäder
- Byte av proppar i elcentralen i samband med renoveringar
- Möte med alla entreprenörer som vi anlitar
- Byte av tak samt alla möten ang. det så som kontraktskrivning osv.
- Beställning av flera stamspolningar i bananhuset
- Köp av kylskåp, spis osv. till hyresgäster
- Beställning av hantverkare vid renovering av hyreslägenheter samt möten i samband med det
- Fönsterbyte samt alla möten angående det
- Förstärkt inbrottskydd på samtliga källardörrar i hus 44-48, tvättstugan vid hus 40, nedgångsdörr utifrån till källare i hus 26-28, ändrat lösen för ingångsdörrar utifrån till hus 4-24
- Anbud för relining av hus 26-28, 40-42 och 44-48
- Anbud för nya ledningar som skall förläggas i trottoar mellan husen
- Vattenläckan i pizzerian

Avhysning

- Avhysning av en familj i samband med olaga andrahandsuthyrning. Hyresskulden till oss överstiger 100 000 kr eftersom förstahandskontraktssinnehavaren inte har betalat sin hyra på över ett år. Kontakt med advokaten vid flera tillfällen i samband med detta
- på grund av över 100 000 kr i hyresskulder samt flera kontakter med advokaten
- Avhysning av ett dödsbo på grund av hyresskulder.
- Beställning av städbolag i samband med avhysningar
- Flera samtal med Socialtjänsten i samband med en avhysning

- Kontakt med förvaltaren så att han övervakar avhysningarna
- Flera samtal till Valvet och Alektum i samband med försenade hyror/avgifter samt avhysningar
- Kungörelse i tidningen innan avhysningen

Juridik

- Kontakt via en advokat med Familjebostäder angående omläggning av avloppsrör i bananhuset. Familjebostäder erbjöd oss 180 000 kr för detta. Vi avböjde på grund av att byte av avloppsröret kostar flera miljoner.
- Kontakt via advokat med Familjebostäder angående så kallade dolda fel gällande dräneringen av våra fastigheter.

Övrigt

- Städning själva av vårt styrelserum
- Kontakt med städbolaget när entrémattorna försvinner
- Formulering av olika avtal tillsammans med Valvet t.ex. utemiljön, lokaluthyrningar
- Genomgång av post samt skrivande av dagordningen tar ca 1,5 timmar varje gång
- Styrelsemöten varannan eller var tredje vecka, ca tre timmar varje gång.
- Informationsblad flera gånger per år till de boende
- Öppning av tvättstugan när någon har glömt nyckeln
- Informationslappar i porten
- Visning av garageplatser
- Nyckelhantering
- Akutborttagning av bajs och spyor i vissa trapphus

Bilaga 2

Motion om arvode till styrelse

- Arvode till styrelseledamöter bör höjas.
- På stämman för två år sedan var man överens om att skjuta fram frågan om ett höjt arvode till ett annat år och att någon bör då inkomma med en motion i ärendet. Ett högre arvode är för att visa sittande styrelse uppskattning för allt arbete och lättare rekrytera nya medlemmar till styrelsen.
- Styrelsen har idag ett arvode på tre prisbasbelopp(44.800 enligt 2017) att dela på., som de är upp till styrelsen att fördela sinsemellan. Om vi utgår från att beloppet delas mellan var och en får alla en summa på ca 1300 i månaden och då är det skattade pengar . Det är ett arvode som är skäligt om det rullar på helt problemfritt. Det är inte helt problemfritt i vår brf det har gjorts många upphandlingar för upprustning av våra hus det har varit portar , tak, byte av markfirma och nu senast fönster även läckage på vattenledning och relining av avloppsrör . En tid framöver kommer det vara mycket mer än bara vanlig förvaltning, arbeten med vatten och avlopp i mark och översikt och upprustning av lekplatser. Det senaste åren har arbetet i föreningen bara växt. Föreningen fick köpa husen i sånt skick att många upprustningar som legat på framtiden kommit att bli akuta och det har medfört betydligt mer arbete utöver det vanliga. Fler av planerade arbeten är inte bara en stora utgifter utan som fönsterbytet ska också generera minskade kostnader som minskad energiförbrukning. Byte av sop avtalet från grovsopor till sorterad återvinning har minskat kostnaderna mm.
- Yrkande är att arvodet höjs från tre till fem basbelopp. Det skulle bli en kostnad på 1697 kr per år och lägenhet om man slår ut det på alla 132 lägenheter i föreningen

Undertecknad:

Marianne Thorell lägenhetsnr 211

mariannethorell@hotmail.com

Farsta 170331

Frågan om styrelsens arvodering för kommande år beslutas av stämman under punkten 13. Det är alltså på den punkten förslag om arvodets storlek skall framföras. Styrelsen anser att motionen därmed är besvarad.

Styrelsen

Bilaga 1: Framläggande av stadgeändring enligt proposition 1

Brf Forshagagatan

Framläggande av stadgeändring för anpassning till nya Bostadsrättslagen samt anpassning till ny lag gällande andrahandsuthyrning

Bakgrund

2016-07-01 började en ny Bostadsrättslag gälla i Sverige. Ur övergångsbestämmelserna framgår att alla föreningar måste ändra sina stadgar för att anpassa dessa till lagstiftningen senast den 31 december 2018.

Vi i styrelsen för Brf Forshagagatan föreslår därför medlemmarna att vi redan i år påbörjar stadgeändringen gällande §§ 5, 17, 38, 41 och 43. En stadgeändring måste beslutas på två på varandra följande stämmor och denna omröstning är den första röstningen.

Nedan finner ni de paragrafer som behöver ändras för att anpassas till gällande lag.

Först står paragraftexten som det ser ut i stadgarna i dag, därefter finner texten som anpassats till ny lag där förändringarna *kursiverats*.

Kapitel Avgifter

Föreningen vill kunna ta ut en avgift för de merkostnader som uppstår när en medlem hyr ut sin lägenhet i andrahand. Avgiftens storlek begränsas och knyts till det prisbasbelopp som regeringen fastställer varje år.

§ 5 Befintlig text

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.

Styrelsen kan besluta efter omröstning att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrätthavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

§ 5 Förslag på ny text

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal) som anges i föreningens första registrerade ekonomiska plan.

Styrelsen kan besluta efter omröstning att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrätthavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1% av basbeloppet.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Kapitel Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Det krävs inte längre beaktansvärda skäl för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand utan det räcker med skäl. Dock har föreningen rätt att tidsbegränsa uthyrningstiden. I nedan paragraf har därför ordet "beaktansvärda" tagits bort.

§ 17 Befintlig text

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda* skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

§ 17 Förslag på ny text

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

Kapitel Styrelse och revisorer

Då kallelsetiden förändrats i den nya lagen måste också tidsangivelsen ändras för revisorernas arbete.

§ 38 Befintlig text

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

§ 38 Förslag på ny text

Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast *fyra* veckor före föreningsstämman.

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst *två veckor* före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

Kapitel Föreningsstämman

Dagordningen utökas med en punkt gällande val av valberedning som saknas i nu gällande stadgar.

Ny lag anger att kallelsetiden till föreningsstämma och extra föreningsstämma förlängs.

§ 41 Befintlig text

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40.
17. Stämmans avslutande.

§ 41 Förslag på ny text

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. *Val av valberedning*
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 40.
18. Stämmans avslutande.

Kapitel Föreningsstämman

§ 43 Befintlig text

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

§ 43 Förslag på ny text

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress. Kallelse får också ske genom e-post om samtycke givits av medlemmen.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, brev eller genom e-post.

Kallelse till ordinarie stämma får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast fyra veckor före stämman.

Kallelse till extra stämma får utfärdas sex veckor före stämma och skall utföras senast två veckor före stämman.

Om stämman ska behandla stadgeändring ska det fullständiga stadgeförslaget hållas tillgängligt för medlemmarna i samband med att kallelsen skickas ut.