

Protokoll för ordinarie föreningsstämma för Brf Karlsvik 39

Plats: Bingohallen, S:t Eriksgatan 31

Dag: Måndag 18 maj, 2015

Tid: kl. 19.00

Dagordning

1. Öppnande

Eva Ekermann förklarade stämman öppnad och gjorde en kort sammanfattning av viktigare händelser i föreningen under året ex. fasadrenovering, fönsterrenovering, upprustning av hyreslokaler.

2. Godkännande av dagordningen

Godkändes dagordningen inkl. p17 och p.18.

3. Val av stämмоordförande

Valdes Klas Säve-Söderbergh till stämмоordförande

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Anmäldes Gunilla Johnson som protokollförare

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Valdes Gerd Hillman och Ulf Närlund till justerare tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Konstaterades att stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning.

7. Fastställande av röstlängd

Fastställdes röstlängd enligt närvaroförteckning. 36 personer deltog

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Eva Ekermann föredrog årsredovisningen Poängterades att årsredovisningen i år har en annan utformning beroende på att bostadsrättsföreningar numera måste använda sig av de nya K-regelverken, som bl a innebär förändringar i hur byggnader och underhållskostnader redovisas. Styrelsen har valt att använda K2-regeln. SBC.s information i denna fråga bifogas protokollet. Bil. 1.

Redovisades också att de ökande kostnaderna beror på omfattande renoveringar i fastigheterna. Ulf Närlund frågade om orsaken till att utgiften för kabel-TV var

höjd med ca 20%. Inget svar fanns på detta och revisor Emma Johansson kommenterade att hon inte hade noterat detta som anmärkningsvärt.
Årsredovisningen lades därefter till handlingarna.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Revisor Emma Johansson hänvisade till revisionsberättelsen, som bifogats årsredovisningen. Denna lades därefter till handlingarna

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Beslutade stämman att fastställa resultat- och balansräkningen.

11. Beslut om resultatdisposition

Beslöt stämman godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition

12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Beslutade stämman att enhälligt bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.

Beslöts att höja arvodet till styrelsen från 144.000 SEK till 150.000 SEK samt att revisorn arvoderas på löpande räkning

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Valberedningens förslag:

Ordinarie ledamöter

Eva-Katarina Ekermann

Gunilla Johnson

Ulf Närlund

Maria Törnvall

Gustav Hähle

Suppleanter

Cecilia Garpe

Cristian Tomescu

Aree Bahow

Valdes ledamöter och suppleanter till styrelse enligt förslaget

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

Omvaldes Emma Johansson vid revisionsbyrån Independence till föreningens revisor.

16. Val av valberedning

Förslag

Jan Asztély (sammankallande)

Claes Drejvik

Anna-Karin Sarri

Gunnar Wiman

Valdes valberedning enligt förslaget.

17. Motioner

Två motioner från styrelsen var bifogade kallelsen beträffande stadgeändringar.

§ 4 och § 12 *Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter*

Motiveringar och förslag till nya skrivningar bifogas protokollet. Bil.2

Revisor Emma Johansson önskade ett förtydligande i § 4 till "löpande utgifter".

Beslutade stämman enhälligt att godkänna förslagen till stadgeändringar.

18. Beslut om eventuell extrastämma med anledning av stadgeändringar

Beslöts hålla en extra föreningsstämma med anledning av stadgeändringar

måndag 1/6 kl. 19.00 i föreningslokalen.

19. Avslutades stämman

Klas Säve-Söderbergh

Ordförande

Gunilla Johnson

Protokollförare

Gerd Hillman

Justerare

Ulf Närlund

Justerare

Motion: Ändring i stadgar §4 och §12

Förslag:

Förändring av § 4 i föreningens stadgar. Nuvarande skrivning tillåter inte att det finns någon form av förlust. Det föreslås därför denna lydelse tas bort: *Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen* och istället ersätts med *Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen*.

Bakgrund:

I föreningens stadgar står att ***Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen***. Detta inte längre är möjligt då det blivit en ändring i redovisningsprinciperna som innebär att linjär avskrivning inte längre kan göras på samma sätt.

Föreningens revisor har därför krävt att detta villkor ska formuleras så att stadgarna inte kräver att avgiften måste täcka alla kostnader. De ändrade kraven för redovisning innebär att det är klarlagt att en bostadsrättsföreningen kan redovisa underskott, det vill säga ett minusresultat. Underskottet är dock endast bokföringsmässigt och inget problem så länge föreningen har en bra likviditet.

Styrelsen föreslår därför att § 4 i i stadgarna för en annan lydelse. Nedan är paragrafen i sin helhet med ändring kursivt i fetstil.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

4 § Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. ***Föreningens löpande utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen***. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Medlemmar med bostadsrätt med balkong skall för underhållet av balkongerna avsätta medel till detta i en särskild balkongfond, se § 39.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

§ 12

Förslag:

Förändring av §12 i stadgarna så att bostadsrättsinnehavaren vid sin förfrågan om andrahandsuthyrning anger om det är första gången lägenhet hyrs ut eller om den varit uthyrd tidigare och vilka perioder.

Förslag om att ta ut en avgift av medlemmen vid andrahandsuthyrning.

Bakgrund:

Styrelser måste alltid ge sin tillåtelse vid en andrahandsuthyrning men styrelser kommer och går under åren och det är svårt att veta hur många år och när någon hyrt ut sin lägenhet vid en förfrågan från bostadsrättsinnehavaren.

Så sent som förra året infördes en lagändring vilket gör att föreningen har rätt att ta ut en avgift av medlem vid andrahandsuthyrning

Styrelsen föreslår följande:

- Den som önskar hyra ut sin lägenhet ska inkomma i god tid till styrelsen med sin förfrågan. Skäl för uthyrningen ska anges, längd på uthyrningen samt en redogörelse för tidigare uthyrning.
- En avgift tas ut vid andrahandsuthyrning av bostadsrättsinnehavaren
- Ett klagande om att uthyrning sker på årsbasis, vilket innebär att den sittande styrelsen endast kan ge godkännande för ett år i taget. Därefter måste ny förfrågan göras.
- Det är inte tillåtet att hyra ut veckovis eller hyra ut per dag som sker vid exempelvis AirBnB i syfte att tjäna pengar. Sker detta kan bostadsrättsinnehavaren ha förverkat sin rätt till lägenheten.

En tillägg i stadgarna föreslås, markerat nedan med fetstil och kursiv text.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 § En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. ***Tillstånd kan ges för ett år, därefter måste ny ansökan göras.*** I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. ***Det ska också framgå under vilka perioder lägenheten tidigare varit uthyrd och till vem. Föreningen kommer att ta ut en avgift av bostadsrättshavaren vid uthyrning i andra hand.***

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem, ***korttidsförhyrning är inte tillåten.***