

Brf Stora Mossen 1 Föreningsstämma 2015 den 5 maj 2015

Plats: Abrahambergskyrkan

§1 Öppnande av stämman

Föreningens ordförande Nils Danell öppnade mötet och presenterade den nuvarande styrelsen.

§2 Godkännande av dagordning

Stämman godkände dagordningen.

§3 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

Stämman godkände röstlängden (26 närvarande och 1 fullmakt).

§4 Val av ordförande vid stämman

Nils Danell valdes med acklamation.

§5 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Marie Dahlfors valdes av stämмоordföranden.

§6 Val av två justeringsmän, tillika rösträknare

Bertil Åhman och Britta Jansson valdes av stämman.

§7 Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning

Frågan besvarades av stämman – som noterade att kallelsen blivit utsänd två veckor innan stämman – med ja.

§8 Föredragning av styrelsens årsredovisning

Sten Mortensen föredrog styrelsens årsredovisningen för 2014.

§9 Föredragning av revisionsberättelsen

Sten Mortensen gjorde en föredragning av revisionsberättelsen som är angiven av Tomas Jonasson från Borev Revisionsbyrå AB. Den lades utan erinran till handlingarna.

§10 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställde resultat – och balansräkningen.

§11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet.

§12 Fråga om användning av uppkommet resultat

Stämman godkände användning av uppkommet resultat och beslutade att behandla resultatet enligt styrelsens förslag i årsredovisningen.

§13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår

Stämman beslutade om ett oförändrat arvode till styrelsen på 54 000 kr exklusive sociala avgifter och ett arvode till revisorerna på 11 000 kr.

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman valde på valberedningens förslag följande personer till ordinarie ledamöter:

Nils Danell
Mathias Debatin
Birgitta Edling
Rolf Ingelstam
Niklas Dahlén

Samt till suppleanter

Sten Mortensen
Marie Dahlfors
Els-Margret Moberg
David Belin (Ny)

Lars Mårtensson avgår från Styrelsen och vi tackar Lars för mycket bra insatser i styrelsen.

§15 Val av revisor och suppleant

Stämman valde Tomas Jonasson till ordinarie revisor och Lars Jonasson till revisorssuppleant.

§16 Val av valberedning

Stämman valde sittande Anders Larsson och Siri Rinde.
Caroline Olsson avgår från valberedningen.

§17 Motioner

Inga motioner har inkommit till årsstämman.

§18 Övriga frågor

a. Stadgeändringar:

Niklas Dahlen gjorde en föredragning om de stadgarna som styrelsen föreslår ska förändras. Dessa stadgar är:

§8 avgifter se markerad röd text i bifogat dokument

§9 avsättning och användning av årsvinst, se röd text i bifogat dokument

§19 på ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden, se röd text i bifogat dokument

§32 se röd text i bifogat dokument.

§35 Nyttjanderätten; se röd text i bifogat dokument

§36 Vid föreningens upplösning; se röd text i bifogat dokument.

Stämman godkände förändringar i föreningens stadgar.

b. Kapitaltillskott till föreningen:

Niklas Dahlén gick igenom frågan om kapitaltillskott för medlemmarna, föreningen måste först ändra stadgarna för att kunna genomföra detta. Fördel är att förenings totalskuld blir lägre. Medlemmarna kan utnyttja skattereduktionen på räntekostnaden som är 30 % som privatperson vilket bostadsrättsföreningen inte kan.

Nackdel är att föreningen får en merkostnad på ca 2000 kr/år beroende på att det blir differentierade avgifter i föreningen om ett individuellt kapitaltillskott genomförs.

Stämman beslutar av vi skjuter på frågan om kapitaltillskott till en extra stämma och för att samla in mera information i ärendet. (21 av 27 röstade ja)

c. Gruppavtal för TV och bredband genom Comhem.

Mathias Debatin gick igenom vårt gruppavtal för att kunna förnya avtalet och inkludera bredband 100 Mbit/s.

Dagens avtalskostnad för TV sänks fr. 143 kr till 135 kr och för bredband fr. 156,25 till 123,75 kr per hushåll.

Avtalsperioden gäller fr.2015-08-01 och 36 månader framåt.

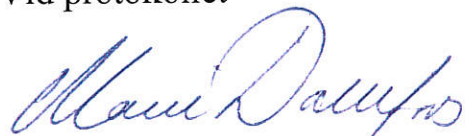
Kostnaden kommer ingå i månadsavgiften samt att Comhem skickar med en ny trådlös router till varje lägenhet.

Stämman beslutade att vi tecknar ett nytt avtal med Comhem.

§19 Avslutande av stämman

Ordförande Nils Danell avslutade stämman.

Vid protokollet



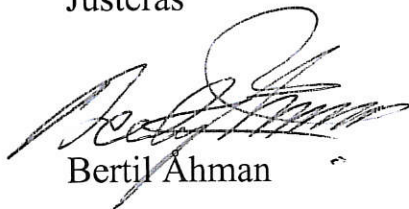
Marie Dahlfors

Justeras



Nils Danell

Justeras



Bertil Ahman

Justeras



Britta Jansson

FÖRSLAG PÅ FÖRÄNDRINGAR I FÖRENINGENS STADGAR

Styrelsen föreslår att föreningen förändrar sina stadgar enligt nedanstående. Syftet med förändringarna är:

- Anpassa stadgarna till förändrade avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar
- Ge möjlighet för föreningen att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning
- Möjliggöra beslut om individuellt kapitaltillskott
- Förtydligande av dagordning vid föreningsstämma

Endast de paragrafer där det görs förändringar är upptagna nedan, förändringar från nuvarande stadgar är markerade med röd text.

Avgifter §8

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

1 Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader exklusive avskrivningar, amorteringar och avsättning till fonder. För fördelning mellan lägenheterna skall två skilda andelstal fastställas.

Det första andelstalet (Andelstal Kapital) skall användas för att fördela räntekostnader och amorteringar för det lån som föreningen upptagit för finansiering av ursprunglig anskaffningskostnad enligt den första ekonomiska planen. Som räntekostnader likställs även samtliga kostnader och intäkter av räntederivat kopplade till finansiering av ursprunglig anskaffningskostnad. Andelstal Kapital beräknas som lägenhetens andel av återstående låneskuld.

Det andra andelstalet (Andelstal Drift) skall användas för att fördela föreningens övriga kostnader, intäkter och avsättningar till fonder samt räntor och amorteringar, med undantag av det som ingår i underlaget för fördelning enligt det första andelstalet enligt föregående stycke. I det andra andelstalet ingår således räntor och amorteringar för lån som föreningen tar upp för nyinvesteringar och reinvesteringar. Med intäkter, enligt ovan, avses hyres- och ränteintäkter. Andelstal Drift fördelas enligt den första ekonomiska planen.

Årsavgiften erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, hushållsgas eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

2 Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts en del av ett år, beräkna den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader som lägenheten är upplåten.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom **postanvisning**, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst

§9

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

§19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden :

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, **ombud och biträden (röstlängd)**.
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) **Anmälan av ordförandens val av sekreterare.**
- 4) **Fastställande av dagordningen.**
- 5) **Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.**
- 6) Fråga om kallelse till stämman behövs skett.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) **Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.**
- 10) **Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.**
- 11) **Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.**
- 12) **Beslut om arvoden.**
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och suppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall **utöver ärenden enligt 19§ 1)-6)** förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

§32

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand **till annan för självständigt brukande** endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning **enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614)** av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hen under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har **beaktansvärda** skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd **skall** begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

§35

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom **eller henne** att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgiften **eller avgift för andrahandsuthyrning**, mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids,
5. om lägenheten på annat vis vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han **eller hon** inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom **eller henne** åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller vilken till inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

§36

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna enligt följande:

1. Erlagda insatser och upplåtelseavgifter återbetalas.
2. Överskott efter dispositioner enligt 1. skall fördelas i förhållande till bostadsrättens andelstal **i den första ekonomiska planen.**