

Protokoll vid ordinarie föreningsstämma i BRF Ingemar 8

2021-04-25 kl 14:00 på BRF Ingemar 8:s innergård, Roslagsgatan 40

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman Anna Dunblad
3. Val av protokollförare Filip Sundquist
4. Val av två justeringsmän Jaana Wesander och Victoria Heleander
5. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst Stämman säger ja.
6. Godkännande av dagordning Stämman säger ja.
7. Fastställande av röstlängd Röstlängden fastställs till 16 hushåll, varav 4 närvarade via ombud *Alina Müller (Anna Dunblad)*
8. Godkännande om närvarorätt för utomstående Stämman bifaller detta (men inga utomstående finns med)
9. Genomgång av revisionsberättelse och årsberättelse Diskuterades hurvida vi har vindar / områden att sälja ut. Informerade om avgiftshöjning pga ökad avsättning till framtida underhåll och justering för uppindexerade fasta kostnader.
10. Fastställande av resultaträkning och balansräkning Stämman bifaller denna enligt årsredovisning.
11. Disposition av resultatet Fastställt enligt vår ekonomiska förvaltares förslag
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen Samtliga röstade ja
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna Samtliga röstade ja åt förslaget att styrelsen avlönas med middagar under mötena. Revisorns arvode fastställs till 19500 (vad som fakturerades förra året)
14. Val av styrelse och suppleanter
Enligt valberedningens förslag:
Alina Müller och Tina Larsson avgår från styrelsen. Anna Dunblad, Disa Lindbohm och Filip Sunqvist omvals. Victoria Heleander, Jaana Wesander och Erik Boman Iglesias väljs in. Jens Kronstrand väljs om som suppleant och Ann Tunell väljs in som suppleant. Stämman bifaller detta.
15. Val av valberedning inför nästa år Annika Stråhle & Jens Kronstrand även nästa år.
16. Val av revisorer Ingen intern revisor., Håkan Daniels, samma som innan.
17. Information från styrelsen med anledning av åtgärder enligt OVK-besiktning
Informeras om att flertalet lägenheter har OVK-anmärkningar som bör åtgärdas, pratades om hur och varför.
18. Information från styrelsen gällande resultatet av stamundersökning Informeras om att stamundersökning på trycksatta ledningar visade att kallvatten och värmeledningar är

i sådant skick att de behöver bytas ut på de ställen där de är i original. VVS-konsult har anlåtats för att ta fram åtgärdsförslag inklusive budget och tidsram.

19. Övrig information från styrelsen

- Bakgrund till avgiftshöjning och diskussion om fortsatt låga hyror
- Uppmaning om att ha bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring
- Diskussion om sophantering
- Informationsspridning – förslag om facebookgrupp

20. Behandling av styrelsens motioner

1. Motion angående förändring i föreningens stadgar gällande överlåtelse-, pantsättning och upplåtelseavgift. Första omgångens röstning, behöver röstas igenom på två stämmor. Föregående ändring som röstades igenom 2020 godkändes ej av bolagsverket. Samtliga röstade ja
2. Motion angående förändring i föreningens stadgar gällande praktikaliteter kring bokslut och stämma. Pga ändringar i lag om ekonomiska föreningar 2016, andra omgångens röstning. Röstades ja på årsstämman 2020. Samtliga röstade ja
3. Motion angående införande av avgift för andrahandsuthyrning baserat på prisbasbelopp. Samtliga röstade ja

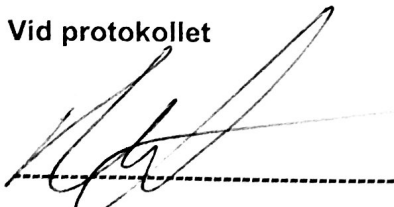
21. Behandling av inkomna motioner

4. Motion om balkongdörrar och uteplatser. Röstning begärdes vara dold och skedde genom lappar som räknades av stämмо-ordförande, protokollförare samt Disa. (Röstning 7 för, 8 emot, 1 blank). Stämman biföll ej motionen

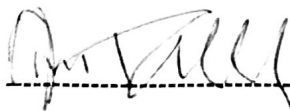
22. Stämmans avslutande

8 9 (För, Anna Dunblad)

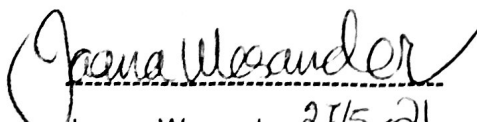
Vid protokollet

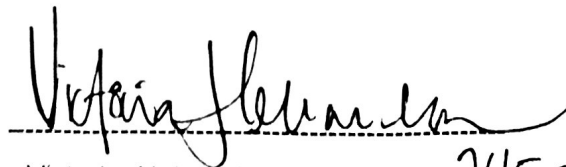

Filip Sundqvist

Stämmans ordförande

 25/5-2021 Stockholm
Anna Dunblad

Justeringsmän


Jaana Wesander 21/5-21
Stockholm


Victoria Heleander 26/5-21 Stockholm

Motion om förändring i föreningens stadgar gällande överlåtelse-, pantsättning och upplåtelseavgift.

Motionärer: Styrelsen BRF Ingemar 8

Frageställning

Kan stämman godkänna att föreningens stadgar gällande överlåtelse-, pantsättning, och upplåtelseavgift ändras till att reflektera den faktiska kostnaden?

Bakgrund

Föreningen BRF Ingemar 8:s ekonomiska förvaltare Nabo (f.d Rådum) ansvarar för att sköta överlåtelse, ändring av pantsättningar samt att administrera föreningens lägenhetsregister. De tar ut en avgift för detta som faktureras föreningen, men sedan läggs på den boendes avgiftsavi. De har nu höjt avgifterna sedan 1/10-2019 på grund av de ökade kostnaderna som kommit med GDPR.

I BRF Ingemar 8:s stadgar stipuleras hur stor avgift som får tas ut för överlåtelse samt för ändring i pantsättning av medlemmarna. Eftersom detta belopp är lägre än den faktiska avgiften faller mellanskillnaden just nu på föreningens kassa.

Föregående årsstämma röstades igenom en stadgeändring om att skriva "det faktiska kostnaden". Detta underkändes av bolagsverket som kräver att kostnaden specificeras.

I stadgarna nu:

Överlåtelse-, pantsättning, och upplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Nabos höjning:

Underrättelse om pantsättning: 1,5 % av aktuellt prisbasbelopp inkl. moms per pantbrev.

Hantering av överlåtelser: 3,5 % av aktuellt prisbasbelopp inkl. moms

Ändring i stadgarna

Styrelsen föreslår följande ändring i stadgarna

Överlåtelse-, pantsättning, och upplåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen, faktisk kostnad betalas av medlemmen på nästkommande avgiftsavisering. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 3,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1,5 % av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Motion om förändring i föreningens stadgar gällande praktikaliteter kring bokslut och stämma

Motionärer: Styrelsen, BRF Ingemar 8

Frågeställning

Kan stämman godkänna att föreningens stadgar gällande praktikaliteter kring bokslut och stämma?

Bakgrund

2016 trädde vissa ändringar i lag om ekonomiska föreningar i kraft som innebar att föreningar behövde se över sina stadgar efter eventuella motstridelser. Den 30 juni 2018 var sista dag för styrelsen att lägga fram förslag till nya stadgar. Föreningens ekonomiska förvaltare Nabo har sammanfattat ändringarna och föreslagit de tillägg och ändringar som presenteras nedan. För att kunna ändra i stadgarna måste särskilda regler följas. Från bolagsverket: *En förändring i stadgarna kan beslutas på endast en föreningsstämma om samtliga medlemmar är närvarande och är helt överens om förändringen. Om inte alla medlemmar är eniga eller närvarande måste man ha två på varandra följande föreningsstämmor. Vid den andra stämman måste också två tredjedelars majoritet av de röstande vara för ändringen för att den ska gå igenom. Om inte tillräcklig majoritet uppnås vid den andra stämman har förslaget fallit.*¹

I stadgarna nu:

- 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. Kallelse får tidigast utfärdas 4 veckor före stämman.
- Styrelsens redovisningshandlingar, 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.
- Revisorerna skall avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman

Ändring/tillägg

- Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.
- Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman.
- Ett beslut om icke-medlemmar kan närvara är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.
- Styrelsen ska senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisning.
- Årsredovisning och revisionsberättelsen ska hållas tillgänglig senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma.
- Revisorerna ska senast tre veckor innan stämman avge revisionsberättelsen till styrelsen.

Ändring i stadgarna

Styrelsen föreslår att ändringarna och tilläggen som beskrivs ovan införs i stadgarna för att föreningens stadgar ska stämma överens om med de lagar som gäller för ekonomiska föreningar.

Motion om förändring i föreningens stadgar gällande avgift för andrahandsuthyrning

Motionärer: Styrelsen, BRF Ingemar 8

Frågeställning

Kan stämman godkänna att föreningen får ta ut en avgift för andrahandsuthyrning på 10% av ett prisbasbelopp årligen, och att detta därför införs i stadgarna?

Bakgrund

Sedan 1 juli 2014 har en bostadsrättsförening rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning, på max 10% av gällande prisbasbelopp per år. För 2021 skulle ett års uthyrning kosta 4760 kr (2021 års prisbasbelopp är 47 600 kr). Avgiften kan tas ut i samband med att vanliga avgiften till föreningen debiteras. Fördelen med detta framför att ta en administrativ klumpsumma är framför allt att avgiften indexeras upp och kan tas löpande.

Det ligger i föreningens intresse att att så många som möjligt av bostadsinnehavarna bor i sina lägenheter för att aktivt kunna bidra till föreningens skötsel. Denna avgift ska täcka den extra administration som en andrahandsuthyrning kräver, samt täcka bortfall av bidrag till föreningens skötsel på t.ex. städdagar och eventuell medverkan i styrelsen. För att ta ut denna avgift krävs att det står i stadgarna.

Tillägg

Under 12 §

● *Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften får årligen högst uppgå till 10% av det av det basbelopp som gäller vid tidpunkten då ansökan för andrahandsuthyrningen inkommit till styrelsen. Om en lägenhet upplåts under ett del av ett år, beräknas avgiften efter antal påbörjade kalendermånader. Avgiften betalas av bostadsrättsinnehavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.*

Under 14 § (tillägg understruket)

- *Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas och bostadsrättsföreningen är således berättigad att uppsäga medlem till avflyttning bland annat om*
- *bostadsrättshavaren dröjer med betalning av upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet, medlem dröjer med betalning av årsavgift mer än en vecka efter förfallodagen, eller medlem dröjer med betalning av avgift för andrahandsuthyrning mer än en vecka efter förfallodagen.*

Härmed vill vi som bor på nedre botten i gårdshusen C och D framföra en motion om att bygga balkongdörr samt tillhörande uteplats i samma storleksordning som och i linje med ovanliggande balkonger.

Upprättandet sker enligt följande premisser:

- 1 Lägenhetsinnehavarna på NB står själva för alla kostnader.
- 2 Balkongdörrarna som installeras har samma utseende som alla andra i fastigheten.
- 3 Uteplatserna är lika stora som balkongerna så när som på små avvikelser för utseendets skull (se ritning).
- 4 Ett arrendeavtal med avgift som motsvarar balkongavgiften upprättas mellan Ingemar 8 och medlemmarna i fråga. (Utkast på arrendeavtal är bifogat och motionen ger styrelsen rätt att slutförhandla detaljerna med arrendatorerna.)
- 5 Bygglov och all annan administration sköts av initiativtagarna till denna motion.
- 6 Beslut, detaljerade ritningar, byggtider osv. förankras och godkänns av styrelsen.

Anledningarna till detta initiativ är:

- Ljusinsläpp, det är mörkt på nedre botten och några decimeter mer glas skulle släppa in mer sol).
- Spring utanför våra fönster (Av någon anledning har springet utanför våra fönster ökat, vilsna foodora-leveranser och dylikt är obehagligt att ha springandes utanför fönstret. Uteplatser skulle öka buffer-zoonen för insyn osv.)
- Ökad trivsel och gemytlighet på gården.
- Ökat värde på fastighet

(UTKAST) AVTAL OM UPPLÅTELSE AV MARK TILL UTEPLATS

-1 PARTER

Bostadsrättsföreningen Ingemar 8, org. nr 702000-9960 (härefter "**Föreningen**"),

"Arrendatorn"

NamnAdressLägenhetsnummerMailTelefon

-1 UPPLÅTELSE

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ingemar 8, med adress Roslagsgatan 40, 113 55 Stockholm. Föreningen avser att upplåta del av fastigheten till dess medlemmar för anläggande av uteplats.

Arrendeområdet avser den del av fastigheten som är belägen invid den yttervägg av fastighetens gårdhus som är ovan angiven bostadsrättslägenhet är belägen innanför och som framgår av markeringen på bifogad ritning, bilaga 1.

Föreningen upplåter till Arrendatorn rätt att för eget bruk och på de villkor som anges i detta avtal

nyttja arrendeområdet för ändamål att anlägga och bibehålla en uteplats enligt specifikation i avsnitt XX.

För arbetet med anläggandet av uteplatsen gäller särskilda mellan Föreningen och Arrendatorn [Här skulle kostnadsansvaret för byggandet av uteplatserna och Föreningens roll som beställare av entreprenaden kunna regleras.]

-1 ARRENDETID

Upplåtelsen från och med 2021-XX-XX till och med 2031-XX-XX.

-1 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtals giltighet är villkorat av att godkännande av anläggandet av aktuell uteplats har erhållits från föreningsstämman med erforderlig majoritet och om så krävs av hyresnämnden.

Vardera part äger därefter rätt att säga upp avtalet att upphöra gälla 6 månader efter att den andra parten tagit del av uppsägningen i enlighet med 8 kap. 8 § jordabalken.

Uppsägning av avtalet ska ske skriftligen.

Upplåtes arrendeområdet av Arrendator till annan i andra hand eller överlåter Arrendator andra rättigheter enligt detta avtal till annan utan Föreningens tillstånd anses arrendet förverkat och upphör omedelbart att gälla.

-1 ÖVERGÅNG AV ÄGANDERÄTT TILL BOSTADSRÄTT

Överlåter Arrendatorn bostadsrätten till vilken arrendeområdet tillhör har förvärvaren av bostadsrätten en ovillkorlig rätt att träda in i detta avtal och underkasta sig samtliga dess skyldigheter och rättigheter.

Föreningen ska underrättas skriftligen om äganderättsövergången och inträdet i arrendeavtalet.

-1 ARRENDEAVGIFT

Arrendatorn är skyldig att erlägga en arrendeavgift om [XX] kr.

Betalning ska erläggas i samband med erläggande av avgiften för bostadsrätten.

-1 ANDELSTAL

Upplåtelsen av arrendeområdet innebär ingen ändring i Arrendatorns bostadsrätt.

-1 ARRENDEOMRÅDETS UTSEENDE, SKICK OCH SKÖTSEL

- a Arrendeområdet upplåts i befintligt skick av Föreningen.
- b Uteplatsen ska utgöra en yta om [XX] kvm och bestå av trätrallar [...] samt vara placerad enligt bifogad ritning utanför Arrendatorns lägenhet.
- c På uteplatsen får staket eller skrymmande lampor uppföras.
- d Trätrallarna ska vara av kvalitet [ange virke, impregnering, och betsning etc] och får ej bestrykas med målarfärg utan endast med transparent olja för sedvanligt underhåll.
- e Arrendatorn får inte utöver vad som anges bygga ut eller på annat liknande sätt förändra uteplatsen utan Föreningens skriftliga samtycke.
- f Arrendatorn får inte nyttja genom att dekorera eller på annat sätt ta området utanför arrendeområdet i anspråk för att nyttja som uteplats.
- g Uteplatserna ska ha en trappavsats från dörrhöjd ner till marknivå som rymms inom den upplåtna ytan.
- h Arrendatorn ska väl vårda arrendeområdet och hålla det i ett städat skick. Arrendeområdet får inte användas som en upplagsplats.

[Några ytterligare föreskrifter? Alternativt kan en enkel hänvisning göras till en detaljerad skiss och beskrivning av uteplatsens utförande med mått, trappavsats material etc. angivet.]

-1 ANSVAR

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet inom arrendeområdet.

-1 ÖVERLÅTELSE OCH UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande överlåta eller på annat sätt överföra rättigheter enligt detta avtal på annan. Arrendatorn får inte heller i sin tur till annan upplåta rättigheter enligt detta avtal.

Stockholm den [datum]

Bostadsrättsföreningen Ingemar 8

[Styrelseledamot]

[Arrendatorns namn]

[Styrelseledamot]

Ytterligare frågor att fundera på om de ska regleras i avtalet är följande:

- a *Om det ska finnas någon sanktion att tillämpa på Arrendator som missköter underhållet av uteplatsen?*
- b *Ska Arrendatorn ha ett ansvar att på egen bekostnad återställa uteplatsen om avtalet skulle anses förverkat eller om det sägs upp på grund av annan misskötsamhet?*