

## **Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i bostadsrättsföreningen Råsundavägen 69 i Solna, den 19 maj 2015**

### **§ 1. Stämmans öppnande**

Stämman, som avhölls i Solna gymnasium, öppnades av styrelseordföranden Marielle Rommel, som hälsade alla närvarande välkomna. Klockan var då strax efter 18.30.

### **§ 2. Val av ordförande vid stämman**

Jur. kand. Helena Nelson-Bülow valdes till ordförande vid stämman.

### **§ 3. Anmälan av mötesordförandens val av protokollförare**

Stämмоordföranden utsåg docent Sven-Åke Lennung att föra dagens protokoll.

### **§ 4. Godkännande av dagordning**

Dagordningen, vilken tidigare utsänts till medlemmarna, godkändes.

### **§ 5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd**

Röstlängd upprättades genom avprickning mot aktuell medlemsförteckning (bilaga 1). Totalt 16 röstberättigade, varav 1 med fullmakt, noterades. Det noterades att, utanför röstlängden, den avgående styrelseledamoten Robert Stjern Dahl också deltog i stämman.

### **§ 6. Val av två justerare tillika rösträknare**

Erik Westling och Stefan Säll valdes att jämte mötesordföranden justera dagens protokoll samt att fungera som rösträknare.

### **§ 7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**

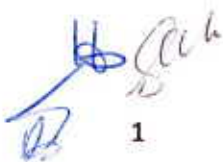
Stämman konstaterade att kallelsen till stämman skett på behörigt sätt i enlighet med föreningens stadgar.

### **§ 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Årsredovisningen hade e-postats i förväg till medlemmarna och visades på skärm. Stämмоordföranden läste upp rubrikerna och uppmanade till frågor och kommentarer. Marielle Rommel förklarade att redovisningen gjorts efter bokföringsmodell K2, vilket bl.a. förklarar val av terminologi. Inga ytterligare frågor eller kommentarer förekom. Därpå **beslutade** stämman att godkänna föredragningen av årsredovisningen för 2014.

### **§ 9. Föredragning av revisorernas berättelse**

Revisionsberättelsen, som utsänts i förväg till medlemmarna, föredrogs i dess relevanta delar av stämмоordföranden. Revisionsberättelsen lades till handlingarna.

  
1

#### § 10. Fastställelse av resultat- och balansräkning

Stämman **fastställde** den i årsredovisningen angivna resultat- och balansräkningen.

#### § 11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Marielle Rommel, styrelsens ordförande, kommenterade resultaträkningen, som visar en förlust för 2014 på 308 072 kr. Marielle framhöll att, som minusposter i resultatet, ingår vissa kostnader, särskilt för avskrivning, som inte påverkar kassaflödet ("inga pengar ut"). Marielle menade också att 343 tkr är att betrakta som extraordinära kostnader i samband med stambyten: med detta synsätt skulle 2014 ha gett ett litet överskott (115 tkr). Marielle jämförde också med den ekonomiska planen, som också fungerar som ett slags budget för första året, och konstaterade att den milda hösten sparat cirka 50 tkr i uppvärmningskostnader, att räntorna blivit cirka 140 tkr lägre än man beräknat och att man sparat in på fastighetsdrift. Stämman **beslutade** därefter att godkänna den på sidan 5 i årsredovisningen föreslagna resultatdispositionen, nämligen att till yttre fond avsätta 115 662 kr samt att i ny räkning överföra - 423 734 kr.

#### § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman **beslutade**, i enlighet med revisorernas förslag, att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

#### § 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för 2015.

Valberedningen, genom Kristin Bjälstam, föreslog bibehållet styrelsearvode, nämligen att för tiden 19/5 2015 – årsstämman våren 2016 tilldela styrelsen 5 000 kr exklusive sociala avgifter (ca 6 möten) att själva fördela inom styrelsen utifrån arbetsinsats och deltagande i möten, samt att om stambyte eller annan upphandling eller projekt kräver mer arbete såsom byggmöten, bankmöten eller dylikt, utgår tilläggsarvode à 200 kr (exkl. sociala avgifter) per timme och deltagande ledamot.

Stämman **beslutade** att arvodera styrelsen i enlighet med förslaget. Vidare **beslutade** stämman att arvodera revisorerna på sedvanligt sätt mot faktura för nedlagt arbete.

#### § 14. Redovisning av styrelsens beslut om månadsavgiften

Marielle Rommel, för styrelsen, meddelade att styrelsen inte bedömer att man behöver någon förändring av månadsavgiften under 2015. Stämman tackade för rapporten.

#### § 15. Styrelsen rapporterar om investeringsplan för fastigheten.

Marielle Rommel, för styrelsen, redogjorde för föreningens framtida investeringsbehov och pekade på några olika scenarion. Bland investeringsbehoven nämndes el i hängrännor (ej i ekonomiska planen); fönsterbyten; målning av garageportar; förbättrad ventilation; uppfräschning av gården (bl.a. med sopskåp); balkonger också till hyresrätter; korgar, hyllor i tvättstugan; målning av trapphus; fasadbyte mot gatan; ledningsbyten i bottenplattan ... Slutsatsen från styrelsen är att man tycks komma att dra över stambytesbudgeten från ursprungliga 5,9 miljoner kr till totalt 7,4 miljoner kr, vilket man kan finansiera med ett extra lån på 1,8 – 2,0 miljoner kr. Även med minskade

16  
2

ambitioner och senareläggningar av investeringar pekade prognosen på avgiftshöjningar redan 2016 och framöver; en önskad utveckling – en åsikt stödd av flera stämmodeltagare. Som ett motskenario tittar styrelsen på möjligheten att sälja vinden (förfrågningar finns redan) för bostadsändamål; denna möjlighet har tekniskt förberetts vid stambytena. (På fråga om förvaringsutrymmen hänvisade man till en tänkt samtidig upprustning av källarutrymmen.) Styrelsens sammanfattande bedömning var att föreningen sitter på stora tillgångar som kan realiseras, och att vad man hittills gjort varit att strypa och spara. Prognoser visade på att man med nuvarande politik saknar 3,7 miljoner kronor fram till 2018, men att man med en försäljning av vinden för 3,5 miljoner t.o.m. skulle kunna sänka månadsavgiften. På fråga om tidplan så blev svaret att mycket beror på kommunen. Man pekade också på möjligheten att omvandla föreningens två lokaler till bostäder; dock medger inte gällande hyresavtal omedelbart agerande i den frågan. Stämman tackade för rapporten.

#### § 16. Upprustning av gården. Rapport från gårdsgruppen.

Eric Westling, för gårdsgruppen, redogjorde för gruppens arbete och planer. Man samarbetar med expertis och vill göra så mycket som möjligt före sommaren. Bland önskemålen: gemensamma ytor (grillplats), ljussättning, cykelparkering, grind, sopskåp, mer lummigt – mindre asfalt. Man funderar på att ta bort de tre P-platserna till förmån för mer trädgård. Flera stämmodeltagare var villiga att hugga i med det praktiska arbetet. Stämman tackade för rapporten.

#### § 17. Stadgeändringsförslag § 3 ang. medlemskap, första läsningen.

Underlaget hade utsänts i förväg till alla medlemmar. Stämмоordföranden klargjorde omröstningsreglerna för bifall till stadgeändringar (enkel majoritet vid "första läsningen" och minst 2/3 majoritet vid påföljande stämma). Styrelsens ordförande Marielle Rommel förklarade bakgrunden, som har att göra bl.a. med ev. försäljning av vinden. I samband med föredragningen uppdagades ett fel i underlaget. I första stycket, andra meningen, skall stå "*Medlemskap kan även beviljas juridisk person via nyupplåtelse.*" (texten korrekt i detta protokolls bilaga 2).

Stämman **beslutade** därpå att i första läsningen, med acklamation, godkänna den föreslagna stadgeändringen i stadgarnas § 3 i enlighet med detta protokolls bilaga 2.

#### § 18. Stadgeändringsförslag §§ 4, 12 och 14 ang. andrahandsupplåtelse samt finansiering av utgifter, första läsningen.

Underlaget (bilaga 3) hade utsänts i förväg till alla medlemmar. Stämмоordföranden klargjorde att samma röstningsregler gällde för detta stadgeändringsförslag som för det ovan (protokollets §17). Förslaget är en anpassning till en nyss genomförd lagändring och stadgeändringen skulle kunna ge möjlighet för styrelsen att ta ut en avgift för hantering av andrahandsupplåtelse. (Föreningen har idag en godkänd andrahandsupplåtelse.) Ett klargörande har även gjorts i 4 § 2st. ang. att medlemsavgifterna finansierar föreningens utgifter och inte dess kostnader.

Stämman **beslutade** därpå att i första läsningen, med tydlig majoritet, godkänna den föreslagna stadgeändringen i stadgarnas §§ 4, 12 och 14 (bilaga 3).

10  
SRI  
3

### § 19. Inkomna motioner jämte styrelsens yttranden.

Delning av lägenhet nr 6 i port A och lägenhet nr 23 i port C, motion från Anna Gudmundsson och Marielle Rommel.

Motionen liksom styrelsens yttrande hade utsänts i förväg till alla medlemmar. Marielle Rommel, för motionärerna, förklarade bakgrunden till önskan att ha rätt till att dela de båda lägenheterna i sina ursprungliga två delar. Robert Stjern Dahl redogjorde för styrelsens ställningstagande och yrkade på bifall till motionen. (Det noterades att styrelseordföranden Marielle Rommel varken deltagit i styrelsens behandling eller beslut rörande detta ärende eller i styrelsens yttrande.)

Stämman **beslutade**, efter diskussion, **att**, under de förutsättningar som anges i styrelsens yttrande (motionärerna bekostar själva, fackmannamässighet i utförandet, besiktning av oberoende besiktningsman och besiktningsprotokoll delgivet till föreningen, månadsavgift i enlighet med föreningens stadgar samt inga merkostnader för föreningen) att bifalla motionärernas yrkande att ha rätt att dela sina respektive lägenheter i dessas ursprungliga två delar.

### § 20. Styrelsens rapport ang. föreningens Trivselregler.

Robert Stjern Dahl, bland andra, påminde medlemmarna om att inte utföra störande reparationer utanför tiden 7 -17 måndag t.o.m. fredag och att förvarna grannarna vid förmodad störning. Likaså: anmäl väsentliga ändringar till styrelsen, tillstånd krävs. Nu, efter stambytena, när det varit bullrigt och stökigt ändå, menade man att det är dags att efterleva Trivselreglerna. Man påminde också varandra om att frakta bort överblivet bråte till återvinningscentralen (gips, plattor, sängar), också från vinden. Man önskade inte heller sopor i trapphusen.

### § 21. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Kristin Bjälstam, för valberedningen, föreslog som ordinarie ledamöter till stämman 2017 nyval av Eric Westling och Rebecca Frelén. Valberedningen föreslog vidare som ordinarie styrelseledamot till stämman 2016 omval av Suzanne Standfast och som suppleant till stämman 2017 nyval av Stefan Säll. (Det noterades att Marielle Rommel /ordinarie ledamot/, liksom Tobias Fransson /suppleant/ är valda till årsstämman 2016. Likaså noterades att Robert Stjern Dahl /ordinarie ledamot/ och Rolf Ekvall /suppleant/ önskade avgå.)

Stämman **beslutade att**, i enlighet med valberedningens förslag, som ordinarie styrelseledamöter till stämman 2017 nyvälja Eric Westling och Rebecca Frelén, samt **att** till stämman 2016 omvälja Suzanne Standfast, samt **att** som suppleant till stämman 2017 nyvälja Stefan Säll. Samtliga ledamöter och suppleanter i den nya styrelsen presenterade sig.

### § 22. Val av revisorer och revisorssuppleant

Valberedningen föreslog att revisionsfirman Deloitte skulle vara föreningens revisor. Stämman **beslutade att** som föreningens revisor välja revisionsfirman Deloitte med rätt för den firman att utse ordinarie revisor och dennes ersättare.

 4

### § 23. Val av valberedning

Kristin Bjälstam önskade ej kandidera till omval. Stämman **beslutade att** som valberedning till nästa ordinarie stämma 2016 omvälja Rolf Cedergren (sammankallande) samt nyvälja Rolf Ekvall.

### § 24. Övriga frågor

Under "övriga frågor" kan stämman inte ta beslut i sakfrågor. Punkten fick karaktär av medlemsmöte med förslag, informationer och tankeutbyten. Mycket rörde sig kring stambytena och följdverkningar av detta. Bland akuta frågor nämndes att det alltför ofta stod olåst och öppet i dörrar och portar. Marielle Rommel åtog sig att omedelbart maila SARAB i denna fråga. Man framförde synpunkter på hur SARAB använder el från enskilda lägenheter och att en del inredning förstörts i samband med arbetena. Likaså undrade man i åtminstone ett fall över badrumsbrunnens placering (i förhållande till badkar). Många hade noterat att man tagit bort element i badrummen (vilket enligt Robert Stjern Dahl var enligt lag p.g.a. rörledningarnas dragning), men också i vissa fall i hallar, med sänkt värme som följd. Styrelsen påpekade att man har läckage i värmesystemet, men hoppas på bättring efter byte av radiatorventiler och element. De nuvarande balkongarbetena skulle avslutas den 22/5 och att SARAB avetablerar den 3 juni och byggstädar efter sig och att slutbesiktningen sker den 23 juni. Också positiva röster för SARAB:s arbete framfördes; t.ex. skall besiktningsmännen ha varit berömmade.

Under denna punkt framförde också föreningen, med vackra blombuketter, sitt tack till avgående styrelsemedlemmarna Rolf Ekvall och Robert Stjern Dahl.

### § 25. Stämmans avslutande

Stämмоordföranden förklarade stämman avslutad, tackade deltagarna och önskade en skön sommar. Klockan var då 20.45.

Vid protokollet:



Sven-Åke Lennung

Stämмоordförande:



Helena Nelson-Bülow

Justeras:



Eric Westling



Stefan Säll

Röstlängd

2015-05-19

Röst

Nr lgh	Närvarande	Vån	Brf Råsundavägen 69 i Solna Namn	Adress
1	X	1 tr	Angelica/ Stefan Säll	Råsundav 69 A
2		1 tr	Susanna Rydahl	Råsundav 69 A
3		2 tr	Lars Osmark	Råsundav 69 A
4	X	3 tr	Marielle Rommel	Råsundav 69 A
5	X	3 tr	Suzanne, Patrik Standfast	Råsundav 69 A
6		1 tr	Mats Ramberg	Råsundav 69 B
7	X	1 tr	Tobias Fransson	Råsundav 69 B
8		1 tr	Linea Almlöf	Råsundav 69 B
9	X	2 tr	Tomas Nilsson	Råsundav 69 B
10	X	2 tr	Kristin Bjälstam	Råsundav 69 B
11	X	2 tr	<i>Via funderare</i> Maud/ Lars Brimark	Råsundav 69 B
12	X	3 tr	Roger Johansson	Råsundav 69 B
13	X	3 tr	Eric Westling	Råsundav 69 B
14	X	3 tr	Michaela Katz	Råsundav 69 B
15	X	1 tr	Rolf och Marja Cedergren	Råsundav 69 C
16	X	1 tr	Rebecca Frelén	Råsundav 69 C
17	X	1 tr	Ingrid Rosenblad	Råsundav 69 C
18	X	2 tr	Daniel Badro	Råsundav 69 C
19		2 tr	Elin Sarapik	Råsundav 69 C
20	X	2 tr	Rolf Ekvall	Råsundav 69 C
21		3 tr	Gudmundsson	Råsundav 69 C
22	X	3 tr	Martin Johansson	Råsundav 69 C

*B. Sjö*

**FULLMAKT**

2015-05-15

Härmed befullmäktigas

Kristin Bjälsta ..... (ange namnet på den person du lämnar fullmakt åt, v.g. texta):

att vid föreningsstämman den 19/5.....2015.....föra min talan och utöva min rösträtt.

Ort: Säva..... Datum: 12/5-15.....

Namnsteckning: Maud Brinck.....

Namnförtydligande (v.g. texta) Maud Brinck.....

Adress: Råsundav. 6913.....

Stä

### Styrelsens förslag om stadgeändringar i § 3, första läsningen.

#### 3§ Medlemskap och överlåtelse av bostadsrätt

Ändring av formulering av § 3 rörande köp av juridisk person. Det är inte önskvärt att lägenheterna ägs av juridiska personer eftersom det kan innebära att föreningen blir "oäkta". En oäkta bostadsrättsförening omfattas av ofördelaktiga skatteregler som påverkar samtliga enskilda medlemmar negativt vid en eventuell försäljning.

Samtliga föreslagna ändringar och tillägg är markerade i *kursiv stil* i bifogade stadgeändringsförslag. Text som föreslås utgå är överstruken.

#### Förslag till ny formulering:

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person ~~eller juridisk person~~ som övertar bostadsrätt i föreningens hus ~~eller är som hyresgäster i fastighet vid ombildning till bostadsrätt enligt reglerna i 2 kap bostadsrättslagen.~~  
*Medlemskap kan även beviljas juridisk person via nyupplåtelse.*

Om en bostadsrätt har övergått till en fysisk person får denne inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta denne som bostadsrättshavare. ~~Juridisk person får dock vägras medlemskap.~~

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ~~skall komma~~ bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att ~~vägra~~ ~~neka~~ medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilken ~~lagen om sambors gemensamma hem~~ ~~sambolagen (SFS 2003:376)~~ *skall tillämpas.*

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

### Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att bifalla styrelsens förslag till stadgeändringar i § 3 enligt ovan.





Brf. Råsundavägen 69 i Solna, ordinarie stämma 19 maj 2015, p. 18

### Styrelsens förslag om stadgeändringar i §§ 4, 12 och 14, första läsningen.

Från den 1 juli 2014 kom en ny lag att gälla där bostadsrättsföreningar har möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelser för administration och arbete. Avgiften kan uppgå till 10 % av ett prisbasbelopp. För 2015 skulle det bli 4 450 kronor per år. §§ 4, 12 och 14 behandlar frågan.

För att kunna ta ut denna avgift liksom att utebliven betalning utgör förverkandegrund måste anges i stadgarna och detta kräver en stadgeändring.

Samtliga föreslagna ändringar och tillägg är markerade i *kursiv stil* i bifogade stadgeändringsförslag. Text som föreslås utgå är överstruken.

Om inte alla medlemmar är närvarande – personligen eller genom fullmakt – och är eniga behövs två stämmor för beslut om stadgeändring. På den första stämman måste mer än hälften rösta för stadgeändringsförslaget och på den andra stämman måste minst två tredjedelar rösta för ändringarna för att förslaget ska bli gällande.

I § 4 2 st. har styrelsen även gjort ett förslag på klargörande av att det är föreningens utgifter som finansieras av medlemmarnas årsavgifter och inte kostnaderna.

### INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

#### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande ~~kostnader~~ *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 *och avgift för andrahandsupplåtelse* får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som enligt ~~Lagen om allmän försäkring (1962:381) 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken~~ *gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.*

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. *Avgifterna för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara 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.*

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt ~~förordningen om ersättning för inkassokostnader m m inkassolagen (1974:182).~~

## **UTHYRNING-UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

12 §

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

Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

*Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.*

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

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

14 § 1st., första punkten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift *och/eller avgift för andrahandsupplåtelse*,
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- ..... osv. oförändrat.

## **Styrelsen föreslår att stämman beslutar**

**att** bifalla styrelsens förslag till stadgeändringar i §§ 4, 12 och 14 enligt ovan.

