

## **Bostadsrättsföreningen Tångspiken**

### **Protokoll ordinarie föreningsstämma 2015**

Dag: Torsdagen den 7 maj 2015

Tid: 18.30

Plats: Matsalen, Midsommargården, Telefonplan

**1. Mötet öppnas**

Maths Göthe hälsade alla välkomna och förklarar stämman öppnad.

Maths tackade av avgående ordinarie medlemmar Karin Hellstrand och Lennart Kullberg.

**2. Godkännande av dagordning**

Maths gick igenom dagordningen. Stämman godkände dagordningen.

**3. Val av stämмоordförande**

Stina Odelros valdes till stämмоordförande.

**4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare**

Stämмоordförande anmäler Kristiina Krank till protokollförare för stämman.

**5. Val av två justerare tillika rösträknare**

Mia Sklenar och Henrik Björnram valdes till justerare.

**6. Fråga om stämman blivi stadgenligt utlyst**

Kallelse med dagordningen samt årsredovisning har Maths lämnat i medlemmarnas brevlåda 2,5 vecka innan stämman och med detta är stämman stadgenligt utlyst.

**7. Fastställande av röstlängd**

Stämman godkänner upprättad röstlängd (Bilaga 6). Totalt närvarar 14 röstberättigade medlemmar enligt Bilaga 7.

**8. Föredragning av styrelsens årsredovisningen**

Maths gick igenom årsredovisningen. Vi är fortfarande i process med Per Hedström. Per skulle justerat besiktningens anmärkningar enligt garantibesiktning senast 150804 men har inte utfört arbetet. Våra advokater är inkopplade.

Vi har 36 medlemmar, 28 bostadsrätter, 4 hyresgäster. Vi har haft 9 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har arbetat med webbsidan, nycklar, tak under året. Föreningen går 77.000 kr plus. Gårdsprojektet bordläggs till ett styrelsemöte.

**9. Föredragning av revisorns berättelse**

Revisionsberättelsen läggs till handlingarna.

**10. Beslut om fastställande av resultat – och balansräkning**

Stämman beslutar att fastställa upprättad resultat – och balansräkning

**11. Beslut om resultatdisposition**

Stämman godkänner resultatdisposition då den tillstyrks av revisor.

**12. Fråga om ansvarfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beslutar i enighet att bevilja styrelsen ansvarfrihet för det gångna verksamhetsåret. Informationen läggs till handlingarna.

**13. Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.**

Stämman beslutar i enighet att styrelsen för nästkommande räkenskapsår ska få ett prisbasbelopp på 40.000 kr att dela upp sinsemellan. Prisbasbeloppet fördelas utefter arbetsbelastning.

**14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Stämman beslutar att välja Maths Göthe, Kristiina Krank, Nizam Milan, Mia Sklenar, Stina Odelros, Henrik Björnram till ordinarie styrelseledamöter för kommande verksamhetsår. Till suppleanter valdes Viktor Hansson Ankargård, Karin Hellstrand och Frederik Smith Se Bilaga 1.

**15. Val av revisor och revisorsuppleant**

Stämman väljer Mikael Andersson som internrevisor och Börje Kraft på Add & Subtract som auktoriserad externrevisor för kommande verksamhetsår. Se Bilaga 1.

**16. Val av valberedning**

Stämman väljer sittande valberedning bestående av Staffan Fernberg och Torbjörn Lindgren till valberedning för kommande verksamhetsår. Se Bilaga 1.

**17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.**

**1. Proposition: Proposition av genomgång av taken (Se Bilaga 2)**

Maths gick igenom informationen. Stämman beslutar att låta Svensk Takbeläggning utföra arbetet att åtgärda brister på taket enligt upprättad offert. Pris enligt offert, 52.530 kr och datumet för arbetet skulle vara under perioden v. 30-32.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag.

**2. Proposition: Proposition om inköp av nytt låssystem (Se Bilaga 3)**

Maths gick igenom informationen. Styrelsens förslag innebär bättre

- kontroll av antal nycklar som finns i omlopp i föreningen
- anpassning med begränsat antal nycklar till gemensamma utrymmen
- uppdatering till ett säkrare låssystem

Stämman beslutar att låta Alviks Lås utföra arbetet med att byta låssystem enligt upprättad offert. Pris enligt offert, 41.228 kr och arbetet skulle utföras i början av juni.

Stämman beslutar enligt styrelsens förslag.

**3. Proposition: Proposition om ändring i stadgarna för andrahandsuthyrning (Se Bilaga 4)**

Maths informerade. Nya regler gäller från 1 juli 2014 för bostadsrättsföreningar. Våra stadgar behöver ändras för att stämma med de nya reglerna. Man har i de nya reglerna tagit bort att det krävs "beaktningsvärda" skäl och ersatt det med bara skäl.

Förslaget kräver två på varandra följande årsstämmor och styrelsens förslag är att föreningen har en kort extra årsstämma efter sommaren just för att besluta om denna punkt. Extra stämman kan inte planeras förrän efter ordinarie stämmans protokoll är sammanställt.

Stämman beslutar att ändra § 47 enligt styrelsens förslag.

**4. Proposition: Proposition om tillägg till stadgarna för att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning (Se Bilaga 5).**

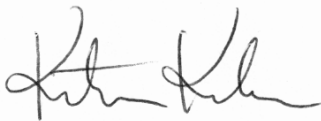
Maths informerade. Nya regler gäller från 1 juli 2014 för bostadsrättsföreningar och det har nu blivit möjligt att ta ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren när denne hyr ut i andra hand.

Avgiften får vara högst 10 % av basbeloppet per år.

Stämman beslutar att styrka styrelsens förslag om tillägg till § 10 i enlighet med stadgarna.

**18. Mötet avslutas**

Stämмоordförande tackade alla som närvarat och förklarar stämman avslutad.



Kristiina Krank  
Protokollförare



Stina Odelros  
Stämмоordförande



Mia Sklenar  
Justerare



Henrik Björnram  
Justerare

# Bostadsrättsföreningen Tångspiken

## Kallelse till föreningsstämma 2015

**Datum:** Torsdag den 7 maj 2015

**Tidpunkt:** 18:30

**Lokal:** Matsalen, Midsommargården, Telefonplan

### **Dagordning**

1. Mötet öppnas.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvode åt styrelseledamöterna och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter. (Se bilaga 1)
15. Val av revisor och revisorssuppleant. (Se bilaga 1)
16. Val av valberedning. (Se bilaga 1)
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
  1. Proposition: Proposition om genomgång av taken (Se bilaga 2)
  2. Proposition: Proposition om inköp av nytt låssystem (Se bilaga 3)
  3. Proposition: Proposition om ändring i stadgarna för andrahandsuthyrning (Se bilaga 4)
  4. Proposition: Proposition om tillägg till stadgarna för att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning (Se bilaga 5)
18. Mötet avslutas.

Västberga 12 april 2015

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÅNGSPIKEN

## **Bilaga 1 Personval**

Valberedningens förslag till stämman 2015.

### **Styrelsen**

- Maths Göthe
- Kristiina Krank
- Nizam Milan
- Mia Sklenar
- Stina Odelros
- Henrik Björnram
- saknas

### **Suppleanter**

- Viktor Hansson Ankargård
- Karin Hellstrand
- Frederik Smith

### **Revisor**

- Internrevisor saknas
- Add & Subtract, extern, auktoriserad revisor

### **Valberedning**

- Staffan Fernberg
- Torbjörn Lindgren

## **Bilaga 2 Proposition om genomgång av taken**

När föreningen skulle köpa de två fastigheterna som ingick i köpet, gjordes en teknisk utredning som skulle ligga till grund för upprättandet av den ekonomiska planen. Lägenheter och lokaler ingick inte i utredningen. Datum för besiktningen blev den 22 januari 2013 och gjordes av Densia AB. Under rubriken Noterade brister på sidan 7 i den rapport som skrevs, framgår det att föreningen inom 3 år behöver utföra en genomgång av taket. Det som behövde göras sammanfattades så här.

Bedömd åtgärd: Eftersom inga arbeten utförts bedömer jag att man bör utföra en genomgång av taket där pannor rättas till, plåtar justeras och målas.

Åtgärderna gällde taken på båda fastigheterna. Notera att det alltså inte rör sig om en hel takomläggning. En sådan skulle eventuellt kunna bli aktuell om drygt 10 år.

På grund av att det nu gått 2 år anser styrelsen att de här bristerna nu bör åtgärdas. Vi har därför tagit in en offert från Svensk Takbeläggning som omfattar följande.

- Renovering av plåtnock.
- Byte av trasiga pannor.
- Renovering av takluckor.
- Fogning mellan plåt och tegel på skorstenar.
- Högtryckstvätt av båda taken.
- Rostig röd plåt rengöres, grundas och målas i grått.

Priset för de här åtgärderna skulle bli 52.530 kronor. Datumet för arbetet skulle vara under perioden vecka 30 till 32 under 2015.

Styrelsen yrkar därför

- att föreningen låter Svensk Takbeläggning utföra arbetet enligt den upprättade offerten.

### **Bilaga 3 Proposition om inköp av nytt låssystem**

Renoveringen av fastigheterna 2011-2013 kom inte att omfatta lås till gemensamma utrymmen. Vid en genomgång hösten 2014 fram kom det flera saker som visade att föreningen behöver se över och få kontroll på dessa nycklar.

- **Kontroll** Vi har inte koll på våra fastighetsskötarnycklar (FS). Det har gjorts över 25 stycken och vi har nu under 10. Vi behöver också få koll på alla andra nycklar och förhoppningsvis då också administrationen av dem.
- **Anpassning** Vi behöver anpassa låsen efter de förhållanden vi har nu som bostadsrättsförening. Vi behöver skapa en lösning som ger färre nycklar till var och en, samt att alla kommer in i grovsoprummen på båda ställena.
- **Uppdatering** Det låssystem vi har är föråldrat, både ur säkerhetssynpunkt och att det snart inte finns reservdelar att få tag på.

På grund av att vi behöver få kontroll på våra nycklar och åtgärda de brister som finns, anser vi att föreningen behöver byta låssystem.

Vi har tagit in en offert från den låssmed som har hand om vårt låssystem, Alviks lås. Den offert som vi fått in ligger på 41.228 kronor. I offerten ingår följande.

- 24 st låscylikdrar
- 3 st hänglås
- 10 fastighetsskötarnycklar (FS-nycklar)
- 64 st hyresgästnycklar (HG-nycklar)
- 4 st uthyrningsnycklar (UH-nycklar)

Det går att göra ganska komplexa lösningar när det gäller vem som ska komma åt vilka utrymmen, men vi har valt att göra det så enkelt som möjligt. Planen ser ut så här.

- **HG-nycklar** ska gå till portar, källarutrymmen, tvättstuga och grovsoprum.
- **FS-nycklar** ska gå till alla dörrar där HG-nycklarna går, men också till alla andra utrymmen, t ex elcentraler, undercentral, pumprum, föreningens förråd och lokaler vi hyr ut.
- **UH-nycklar** går *bara* till respektive lokal. De här personerna behöver inte ha nyckel till porten eftersom vi har portkod.

Datomet för bytet av låssystem är tänkt att bli i början av juni 2015.

Styrelsen yrkar därför

- att föreningen ger Alviks Lås i uppdrag att utföra byte av låssystemet enligt offert.

#### **Bilaga 4 Proposition om ändring i stadgarna för andrahandsuthyrning**

Från 1 juli 2014 gäller nya regler för andrahandsuthyrning i bostadsrättsföreningar, så våra stadgar behöver ändras för att stämma med de nya reglerna. Man har i de nya reglerna tagit bort att det krävs "beaktningsvärda" skäl och ersatt det med bara skäl.

Det är en mening i 47§ som lyder så här:

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktningsvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

På grund av lagändringen bör ordet "beaktningsvärda" tas bort. Meningen bör alltså ändras och styrelsen föreslår följande lydelse.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Styrelsen yrkar därför

- att 47§ ändras i enlighet med förslaget.



## **Bilaga 5 Proposition om tillägg till stadgarna för att ta ut avgift vid andrahandsuthyrning**

Från 1 juli 2014 gäller nya regler för andrahandsuthyrning i bostadsrättsföreningar. Det har nu blivit möjligt att ta ut en avgift av bostadsrättshavaren när denne hyr ut i andrahand. Avgiften får vara högst 10% av basbeloppet per år.

För att vår förening ska kunna ta ut avgift, behöver vi göra ett tillägg till stadgarna 10§. Förslaget är att lägga till ett nytt stycke med följande lydelse.

Föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10% av prisbasbelopp per år. Upplåts en lägenhet under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter de antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Styrelsen yrkar därför

- att 10§ får ett tillägg enligt förslaget.