

## Protokoll för ordinarie föreningsstämma Brf Höstfibblan 8 2015

Plats: Grindtorpskyrkan, Täby

Tidpunkt: Onsdagen den 13/5 2015

### 1. Stämmans öppnande

Föreningens ordförande Lars-Erik Ekström hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat.

### 2. Godkännande av dagordningen

Stämman beslutade att godkänna dagordningen med följande justering: Punkten *17.1 Beslut om stadgeändring, andra beslutet* beslutades avhandlas direkt efter punkten 13.

### 3. Val av stämмоordförande

Stämman valde Ove Schramm, Fastighetsägarna, till stämмоordförande.

### 4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare (mötessekreterare)

Styrelsen anmälde Johan Martin som protokollförare.

### 5. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare

Stämman valde Emelie Andersson och Karl Holmqvist till justeringspersoner tillika rösträknare

### 6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Stämman ansågs sig i behörig ordning kallad.

### 7. Fastställande av röstlängd

Stämman fastställde röstlängden, 29 röstberättigade varav en genom fullmakt.

### 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning föredrogs och stämman beslutade att lägga den till handlingarna.

### 9. Föredragning av revisorns berättelse

Revisorns berättelse föredrogs och stämman beslutade att lägga den till handlingarna.

### 10. Fastställande av balans- och resultaträkning

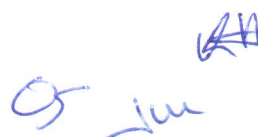
Stämman beslutade att fastställa balans- och resultaträkningen.

### 11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att behandla resultatet i enlighet med styrelsens förslag: Reservering till yttre reparationsfond -862 686 kronor. I ny räkning överföres -15 451 096 kronor.

### 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beviljar styrelseledamöterna ansvarsfrihet för 2014.





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

Stämman beslutade att styrelsens arvode skulle förbli oförändrat, sju prisbasbelopp, för styrelsen att fritt fördela inom sig.

Stämman beslutade att valberedningens arvode skulle höjas till 0,5 prisbasbelopp och att arvode till revisor betalas enligt löpande räkning.

### 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

Samman kallande i valberedningen Hans Malmberg föredrog valberedningens förslag enligt följande:

- Lars-Erik Ekströms och Johan Martins mandattid sträcker sig till stämman 2016 varför de inte var föremål för omval.
- Valberedning föreslog att välja Michael Godberg, Karl Holmqvist, Shariar Amin och Camilla Heise Löwgren till styrelseledamöter med en mandattid om två år.
- Valberedning föreslog att välja Astrid Ramsgård, Oscar Nilsson och Torbjörn Tedenbäck till styrelseledamöter med en mandattid om ett år.
- Valberedning föreslog att välja Karolina Larsson till styrelsesuppleant med en mandattid om ett år.

Astrid Ramsgård förtydligade för stämman att hon endast var tillgänglig för val som styrelsesuppleant.

Lars-Erik Ekström och Johan Martin valdes till styrelseledamöter med en mandattid om två år på föreningsstämman 2014 varför deras mandattid sträcker sig ytterligare ett år.

Som styrelseledamöter med en mandattid om två år valde stämman:

- Michael Godberg
- Karl Holmqvist
- Shariar Amin
- Camilla Heise Löwgren

Som styrelseledamöter med en mandattid på ett år valde stämman:

- Oscar Nilsson
- Torbjörn Tedenbäck

Som styrelsesuppleanter med en mandattid på ett år valde stämman:

- Karolina Larsson
- Astrid Ramsgård

### 15. Val av revisor och suppleant

Stämman valde Mats Ivarsson till revisor och Litus Revision AB till revisorssuppleant.

### 16. Val av valberedning

OS ju AH

Stämman valde Hans Malmborg (sammankallande), André Horvath och Per Hamsten till valberedning.

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

**Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor**

**1. Beslut om stadgeändring, andra beslutet**

Stämman beslutade enhälligt i en andra läsning att anta nya stadgar för föreningen

**2. Tätning av fönster**

Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att genomföra tätning av fönster i alla lägenheter i den äldre delen av fastigheten.

**3. Konvertering av lokaler**

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utreda möjligheten att konvertera hela eller delar av lågdelens övervåning till lägenheter och om utredningen visar sig gynnsam för föreningen genomföra sagd konvertering på det för föreningen mest gynnsamma sättet.

**4. Tillägg till ordningsregler**

Stämman beslutade i enlighet med förslaget att till befintliga ordningsregler lägga till:  
*Parabolantenn eller blomlådor får ej hängas utanför balkongräcket. Parabolantenn får ej fästas i fasad. Godkänd montering av parabolantenn är med klammer i balkongräcket (dock innanför räcket) eller i stag som kläms fast mellan balkongplattorna.*

**5. Instruktion till valberedningen**

Stämman beslutade att avslå förslaget

**Av föreningsmedlem anmält ärende**

**1. Prioritering av frågan om övergång till äkta förening**

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att prioritera frågan om äkta/oäkta bostadsrättsförening med inriktning på att föreningen blir och förblir en äkta bostadsrättsförening från den 1 januari 2016.

**2. Kontroll av otillåtna andrahandsuthyrningar**

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att på ett metodiskt och kontinuerligt sätt arbeta för eliminering av otillåtna andrahandsuthyrningar inom bostadsbeståndet.

**3. Papperskorg med askkopp vid porten**

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

**4. Rökförbud på balkonger samt på gården**

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

05 Jan ←



## 5. Modernisering av föreningens lekplatser

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen och uppdra åt styrelsen att utreda frågan om en modernisering av föreningens lekplatser och påbörja en översyn av desamma.

## 6. Kollektivt bredband

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att avslå motionen.

## 18. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande Ove Schramm tackade för en trevlig stämma med engagerade medlemmar och förklarade stämman avslutad.

*Ordförande*

Ove Schramm

*Protokollförare*

Johan Martin

*Justeras*

Emelie Andersson

Karl Holmqvist

## **Styrelsens ärende till stämman: Beslut om stadgeändring**

Bostadsrättsföreningens stadgar börja bli gamla. I vissa delar stämmer de inte längre med gällande lag och i andra delar har utvecklingen sedan länge passerat "bäst före datum". Styrelsen har därför tagit fram ett förslag till nya stadgar. Förslaget utgår från Fastighetsägarnas normalstadgar och har av styrelsen anpassats till föreningen.

Förslaget måste antas vid två på varandra följande stämmor. På den första stämman krävs enkel majoritet (en majoritet av de som röstar). På den andra stämman krävs 2/3 majoritet av de röstande. (Om alla medlemmar närvarar personligen eller via fullmakt på den första stämman och är eniga krävs dock ingen andra stämman). Förslaget som antas på den första stämman måste vara identiskt med det förslag som antas på den andra stämman. Därefter ska stadgarna registreras av Bolagsverket för att bli gällande.

Föreningen höll en extrastämman tisdagen den 21 april 2015 (första stämman) på vilken det utdelade förslaget på nya stadgar enhälligt antogs.

## **STADGAR FÖR BRF HÖSTFIBBLAN 8 – register**

### **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

**1 §** Föreningens firma och säte

**2 §** Föreningens ändamål

### **MEDLEMSKAP**

**3 §** Allmänna bestämmelser

**4 §** Uteslutning och utträde

### **INSATS OCH AVGIFTER**

**5 §** Årsavgift

**6 §** Överlåtelse- och pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse och dröjsmålsränta

### **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

**7 §** Upplåtelseavtalets innehåll

**8 §** Överlåtelseavtalets innehåll

**9 §** Rätt att utöva bostadsrätt i föreningen

### **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

**10 §** Övergång av bostadsrätt och ogiltig överlåtelse

**11 §** Bodelning, arv, testamente m.m.

### **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

**12 §** Avsägelse

### **BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

**13 §** Underhållsfördelning mellan bostadsrättshavaren och föreningen

13.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

13.2 Underhåll av balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats

13.3 Föreningens rätt att avhjälpa brist

13.4 Reparation av brand- och vattenledningsskada

13.5 Reparation av brandskada orsakad av någon annan än bostadsrättshavaren

13.6 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brist

13.7 Föreningens underhållsansvar

13.8 Föreningens rätt att utföra underhållsåtgärder

**14 §** Försäkringar

**15 §** Bostadsrättshavarens rätt att ändra i lägenheten

**16 §** Störningar, sundhet, ordning och gott skick

**17 §** Föreningens rätt till tillträde till lägenheten

18 § Upplåtelse i andra hand

19 § Lägenhetens ändamål

20 § Inneboende

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

21 § Förverkande av nyttjanderätt

## **RÄKENSKAPSÅR**

22 § Föreningens räkenskapsår

## **STYRELSE**

23 § Antal styrelseledamöter och suppleanter

24 § Beslutsförhet

25 § Firmateckning

26 § Beslut om föreningens egendom

27 § Styrelsens åligganden

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

28 § Medlems- och lägenhetsförteckning

## **REVISORER**

29 § Föreningens revisorer

## **FÖRENINGSTÄMMA**

30 § Föreningsstämma och kallelse

31 § Motioner

32 § Dagordning

33 § Protokoll

34 § Rösträtt och omröstning

## **UNDERHÅLLSPÅN OCH FOND**

35 § Underhållsplan och avsättning till fond

## **VINST**

36 § Vinstfördelning

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

37 § Föreningens upplösning

## **ÖVRIGT**

38 § Annan lagstiftning

## **STADGAR**

för Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8 (org nr) 769621-8556

### **FIRMA, SÄTE OCH ÄNDAMÅL**

#### **1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Höstfibblan 8

Styrelsens säte är Täby

#### **2 §**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **MEDLEMSKAP**

#### **3 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen. Styrelsen ska snarast, normalt inom en månad från ansökningsdagen, avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har rätt att som underlag för prövningen ta kreditupplysning på sökanden.

#### **4 §**

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han eller hon innehar bostadsrätt.

### **INSATS OCH AVGIFTER**

#### **5 §**

Insats, andelstal, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift för bostadsrätten fastställs av styrelsen. Ändring av insats beslutas av föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen.

Varje bostadsrätt ska betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för de i 35 § angivna avsättningarna. Årsavgiften ska fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal. Om det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas ska beslutet fattas av föreningsstämma.

Beslut om ändring av stadgarna där beslutet även avser ändring av grund för årsavgiftsuttag ska fattas av föreningsstämma i enlighet med 9 kap 23 § BRL.



I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Årsavgift ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller på annan tid som styrelsen bestämmer.

## **6 §**

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5 procent av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 procent av samma prisbasbelopp som ovan och som gäller vid tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse, som får tas ut årligen, får för en lägenhet maximalt uppgå till 10 procent per år av samma prisbasbelopp som ovan. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 5 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

## **UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

### **7 §**

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och eventuell upplåtelseavgift.

### **8 §**

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Överlåtelseavtalet ska lämnas till styrelsen.

### **9 §**

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till ny innehavare, får den nye innehavaren utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

## **RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG**

### **10 §**

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Medlemskap får heller inte vägras någon på diskriminerande grund som följer av lag.

En juridisk person, som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet, får vägras inträde i föreningen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast om maken inte uppfyller föreningens villkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och fjärde styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och har förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 9 § ovan får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

### **11 §**

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

## **AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

### **12 §**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i avsägelsen.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 13 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt.

#### ***Bostadsrättshavaren***

1. Bostadsrättshavaren svarar bland annat för följande i lägenheten:

- a) ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för tätskikt,
- b) icke bärande innervägg,
- c) glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter och tätninglist samt all målning, även mellan fönsterbågar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr samt därtill hörande tröskel.
- d) Ytterdörr samt beslag, gångjärn, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida. Vid byte av ytterdörr ska föreningens instruktioner gällande utseende, brand- och ljudklass följas.
- e) innerdörr och säkerhetsgrind,
- f) lister, foder, stuckaturer,
- g) inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom, kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin och dylikt,
- h) ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i) anslutnings- och fördelningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare, duschanordning, inklusive packning, golvbrunn inklusive klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten,
- j) rensning av golvbrunn, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k) elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- l) elektrisk golvvärme och elhanddukstork, säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttug och fast armatur,

- m) eldstad och kakelugn,
- n) köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem.  
Bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- o) brandvarnare,
- p) egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

2. Är lägenheten försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

3. Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt denna paragraf i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

4. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

- a) hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
- b) vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

5. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

6. Bostadsrättshavaren bör snarast till föreningen anmäla fel och brister på sådant som omfattas av föreningens ansvar.

### **Föreningen**

7. Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- a) ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet
- b) vattenfylld radiator, förutom målning, ventilationskanal och ventilationsdon
- c) i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp

- d) ytbehandling av ytterdörrs utsida och för utifrån synliga delar av fönster och balkong- eller altandörr samt utbyte av fönster, balkong- eller altandörr
- e) vattenburen handdukstork
- f) rökgång (dock inte rökgång i kakelugn)
- g) ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem.

8. Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

#### 14 §

Bostadsrättshavaren bör teckna hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

#### 15 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

#### 16 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 13 § punkt 4 b.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## **17 §**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 13 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap 11 § bostadsrättslagen eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten efter ansökan besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsförläggande och handräckning.

## **18 §**

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

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

## **19 §**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

## **20 §**

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

## **FÖRVERKANDE AV BOSTADSRÄTT**

### **21 §**

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,
- 2) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4) om lägenheten används i strid med 19 eller 20 §§,
- 5) 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 ohyra sprids i huset,
- 6) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 16 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåts till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 17 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8) om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i första stycket p 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 18 §.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

## **RÄKENSKAPSÅR**

### **22 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december.

## **STYRELSE**

### **23 §**

Styrelsen består av minst tre och högst nio ledamöter och ingen eller högst två suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

### **24 §**

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Om minsta antalet ledamöter för beslutsförhet är närvarande, fordras enighet om besluten.

### **25 §**

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

### **26 §**

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark såsom väsentliga ny-, till- eller ombyggnader av sådan egendom. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. Vad som gäller för ändring av lägenhet regleras i § 15.

### **27 §**

Det åligger styrelsen att bland annat,

avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskaps-årets utgång (balansräkning),

upprätta budget för det kommande räkenskapsåret,



minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

protokollföra alla sammanträden. Protokollen ska föras i nummerordning, justeras av ordföranden och ytterligare en ledamot som styrelsen bestämmer samt förvaras på betryggande sätt.

## **MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING**

### **28 §**

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

## **REVISORER**

### **29 §**

Minst en och högst två revisorer samt ingen eller högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Det åligger revisorn att:

verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning, samt senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

## **FÖRENINGSTÄMMA**

### **30 §**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, genom brev med posten eller genom e-post till uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor i huset, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd postadress eller e-postadress.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

### **31 §**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen senast den 1 februari, eller den senare dag som styrelsen meddelar.

### 32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоорdförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Tillsättande av valberedning.
17. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 31 §.
18. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 18 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

### 33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

### 34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem mer än en bostadsrätt i föreningen har medlemmen ändå endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, make eller sambo. Ombud ska förete skriftlig och dagtecknad fullmakt. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Omröstning vid föreningsstämma avseende val sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning. Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden vid stämman.

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap bostadsrättslagen.

## **UNDERHÅLLSPLAN OCH FOND**

### **35 §**

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan.

## **VINST**

### **36 §**

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION**

### **37 §**

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **ÖVRIGT**

### **38 §**

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

---

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den

20..

intygar undertecknade styrelseledamöter.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## **Styrelsens ärende till stämman: Tätning av fönster**

Av föreningens stadgar följer att underhåll av fönster i lägenheterna är den boendes ansvar, utbyte är dock föreningens. Värt att nämna är att underhållsansvaret för fönster i de lägenheter som är hyresrätter är föreningens.

Då styrelsen planerar att genomföra tätning av fönster i hyresrätterna i den äldre delen under 2015, och samtidigt kontroll av fönster i både hyres- och bostadsrätter, föreslår styrelsen att föreningen står för tätning av fönster i samtliga lägenheter i den äldre delen. Merkostnaden för tätning av bostadsrätternas fönster är inte stor då kontroll ändå ska genomföras. Dessutom vinner föreningen som helhet på att fönstren är täta då föreningens värmekostnader då bör kunna sänkas.

Styrelsen föreslår därför att stämman ger styrelsen i uppdrag att genomföra tätning av fönster i alla lägenheter i den äldre delen av fastigheten trots att underhållsansvaret för fönster i bostadsrätterna är bostadsrättshavarens.

## Styrelsens ärende till stämman: Konvertering av lokaler

Brf Höstfibblan 8 är i dag en sk oäkta bostadsrättsförening. Detta beror på att föreningen har stora intäkter från kommersiella lokaler och lägenheter upplåtna med hyresrätt i förhållande till intäkterna från bostadsrättshavarnas årsavgifter.

Ett av styrelsens främsta mål är att se till att föreningen så snart som möjligt blir en äkta bostadsrättsförening. Vad som hittills har gjorts för att bli äkta är att konvertera hyresrätter som har blivit lediga samt påbörjat konvertering av lokaler som har legat insprängda i bostadshuset till bostadsrätter. Styrelsens uppfattning är att man ska behålla de lokaler som både genererar goda intäkter till föreningen och som tillför ett mervärde till området. De lokaler som brister i något av dessa avseenden bör snarare konverteras till bostadsrätter än behållas som lokaler.

Nu har övervåningen på lågdelen i Roslags Näsby centrum (se bild) blivit ledig och frågan har väckts om det är möjligt att konvertera hela eller delar av detta utrymme till lägenheter att upplåta med bostadsrätt. Initiala undersökningar visar att det borde vara möjligt att genomföra en sådan konvertering. Ett alternativ är att föreningen själva genomför konverteringen och ett annat är att föreningen säljer ytan till en entreprenör som får uppföra och sälja de nya lägenheterna. Fördelen med det senare alternativet är att föreningen inte behöver gå in med några pengar och att entreprenören i princip står den ekonomiska risken.

Styrelsen föreslår därför att stämman uppdrar åt styrelsen att utreda möjligheten att konvertera hela eller delar av lågdelen övervåning till lägenheter och om utredningen visar sig gynnsam för föreningen genomföra sagd konvertering på det för föreningen mest gynnsamma sättet.



## **Styrelsens ärende till stämman: Tillägg till ordningsregler**

I vår förening finns ett antal boende som har monterat upp parabolantennerna och blomlådorna på sina balkonger. Att ha sådana antenner är upp till var och en och inget som styrelsen har några synpunkter på. Vid kontroll har det dock visat sig att vissa av dessa antenner inte sitter monterade på ett tillräckligt säkert sätt. Styrelsen har tillsammans med föreningens förvaltare kontaktat berörda men för framtiden bör det framgå av föreningens ordningsregler hur parabolantennerna ska monteras.

Styrelsen föreslår därför att stämman beslutar att till befintliga ordningsregler lägga till:

Parabolantenn eller blomlådor får ej hängas utanför balkongräcket. Parabolantenn får ej fästas i fasad. Godkänd montering av parabolantenn är med klammer i balkongräcket (dock innanför räcket) eller på stag som kläms fast mellan balkongplattorna.

## **Styrelsens ärende till stämman: Instruktion till valberedningen**

Styrelsen anser att det är viktigt att tillsättningen av valberedare och styrelse föregås av en öppen, strukturerad process som präglas av boendeinflytande. Det är viktigt för att skapa de bästa förutsättningarna för väl underbyggda beslut på föreningsstämman.

Med anledning av ovanstående föreslår styrelsen att stämman antar nedanstående riktlinjer för valberedningen:

### **Tillsättning av valberedning**

Föreningen ska ha en valberedning som väl representerar föreningens medlemsammansättning.

I valberedningen ska inte ingå personer som bedriver med föreningen konkurrerande verksamhet eller på annat sätt kan skada föreningen eller dess medlemmar.

Till valberedare kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

De som ingår i valberedningen får inte ha några kopplingar till styrelsen (affärs- eller släktförhållanden) eller själv ha något annat förtroendeuppdrag i föreningen.

Föreningsstämman utser valberedningens ledamöter och utser en av ledamöterna till sammankallande. Styrelseledamöter eller förvaltare får inte vara ledamot av valberedningen.

Mandattiden för valberedare är ett år.

### **Valberedningens arbetsuppgifter**

Valberedningen ska i sitt arbete med nominering av styrelse och internrevisorer arbeta efter denna instruktion, samt efter gällande lagar och förordningar. Valberedningen är föreningsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor med syfte att skapa ett väl underbyggt underlag för stämmans behandling av dessa ärenden. Valberedningen är således medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat sätt kan hantera föreningens verksamhet framöver.

Valberedningen ska hålla ett antal möten jämnt fördelat över året, och dessa protokollförs eller dokumenteras så att alla medlemmar före årsstämman kan ta del av hur valberedningens arbete bedrivits. Att sammankalla valberedningen några veckor före stämman räcker inte. Valberedningen ska föreslå kandidater så att styrelsen gemensamt besitter en bred och god kompetens för föreningens verksamhet samt bidrar till en fortsatt positiv utveckling.

Medlemmarna ska genom föreningens hemsida/affischering och andra uppsökande aktiviteter underrättas om sin rätt att föreslå kandidater till val. Denna information ska komma medlemmarna tillhanda i god tid innan utsatt slutdatum för nomineringar. Där ska även framgå hur de går till väga för att nominera till de olika förtroendeuppdragen.

En till två gånger om året ska valberedning och styrelsens samtliga ledamöter, inklusive suppleanter, träffas personligen och i grupp för att diskutera om ledamöterna är nöjda med hur arbetet i styrelsen fortlöper samt höra sig för om någon förändring i styrelsen ägt rum eller kommer att bli aktuell. Styrelsens ordförande är sammankallande till dessa möten (vilket kan ske på uppmaning av den som är sammankallande i valberedningen).

### **Nomineringar till styrelsen**

Valberedningen ska senast i samband med utskicket av kallelsen till föreningsstämman lämna skriftlig redogörelse av samtliga nominerade ordinarie ledamöter och suppleanter till styrelsen enligt nedanstående:

- ålder
- huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet
- ev. övriga uppdrag i föreningar och näringsliv
- vid omval, vilket år ledamoten invaldes i styrelsen
- övriga uppgifter som kan vara betydelsefulla för medlemmarna vid bedömningen av den nominerades kompetens och oberoende

Informationen ska bifogas kallelsen till föreningsstämman. Med hänsyn till den personliga integriteten bör informationen inte presenteras på föreningens hemsida. Valberedningen ska på föreningsstämman presentera och motivera sina förslag, varvid särskild motivering ska ges om ingen förnyelse av styrelsemedlems uppdrag föreslås. Valberedningen ska också muntligen lämna en redogörelse för hur arbetet bedrivits.

Som ledning till vilken kompetens som bör finnas i en styrelse kan man tänka sig följande sammansättning;

- Jurist / juridiskt kunnig
- Byggnadsingenjör / byggnadskunnig
- Tekniker / IT- och webbkunnig
- Fastighetsförvaltare / fastighetsskötare
- Civilekonom / ekonom
- Entreprenör
- Informatör, journalist

Valberedningen bör sträva efter en allsidig bemanning i styrelsen avseende ålder, kön, yrkeserfarenheter och kompetens. Valberedningen ska lämna förslag på styrelsearvode och förslag på övriga arvoden/ersättningar till styrelsen och övriga förtroendevalda.

### **Nominering av internrevisor**

Valberedningen ska senast i samband med utskicket av kallelsen till föreningsstämman lämna skriftlig redogörelse av nominerad internrevisor och internrevisorssuppleant enligt samma rutin som ovan beskrivs för styrelsen.

I Föreningslagen (8 kap. 3 §) står det; "Revisorerna skall ha den insikt i och erfarenhet av redovisning och ekonomiska förhållanden som med hänsyn till arten och omfånget av föreningens verksamhet fordras för uppdragets fullgörande". Det är alltså viktigt att valberedningen undersöker förutsättningarna för de som nomineras till internrevisor i



föreningen, så att de uppfyller de krav som ställs. Målet måste vara att hitta någon inom föreningen med rätt kompetens, men om det skulle visa sig omöjligt så kan föreningen ta in en internrevisor utifrån, t.ex. från en annan förening.

Revisionsarbetet pågår under hela året. Det är alltså inte bara att kontrollera redovisningshandlingarna. Valberedningen kontrollerar med internrevisorerna att så verkligen sker.

### **Valberedare**

Valberedning ska senast i samband med utskick av kallelse till föreningsstämma lämna skriftlig redogörelse över nomineringar till valberedare enligt samma rutin som ovan beskrivs för styrelsen. Stämмоordförande presenterar samtliga inkomna nomineringar för påföljande års valberedning.

Det är viktigt att valberedningen har de kunskaper som behövs. En viktig förutsättning som valberedare är att man är insatt i hur bostadsrättsföreningar fungerar och att man sätter sig in i hur en styrelse ska arbeta på bästa sätt med medlemsinformation och demokrati där öppenhet och ärlighet är viktiga ingredienser.

Valberedningen ska i dialog med ordföranden i föreningen informera sig om styrelsens årsplan, om adjungeringar och om ledamöternas närvarofrekvens och dylikt, samt vara väl förtrogen med föreningens stadgar.

### **Sammanträden**

Valberedningen ska sammanträda så ofta som krävs för att valberedningen ska kunna fullfölja sina arbetsuppgifter. Samtliga valberedare ska bli kallade i god tid före varje möte. Om ledamot i valberedningen begär att valberedningen ska sammankallas ska begäran följas. Valberedningen är beslutsför när mer än hälften av hela antalet valberedare är närvarande. Valberedningen är endast beslutsför om samtliga valberedare har blivit kallade.

Valberedningens kalendarium ska publiceras på föreningens hemsida.

Valberedningen bör årligen utvärdera sitt arbete. Lämpligen sker det på det första sammanträdet efter den ordinarie föreningsstämman, då valberedningen också lägger grunden för årets arbete.

### **Sekretess**

Valberedningens ledamöter ska i sitt arbete iaktta sekretess. Information om enskilda personer som inte utgör underlag för stämmans beslut om val, vilken framkommer genom valberedningens arbete, ska behandlas konfidentiellt.

### **Arvode**

Arvode utgår till valberedningen enligt beslut på föreningsstämma.

## **Ändring av instruktion**

Valberedningsinstruktionen ska fortlöpande utvärderas. Instruktionen fastställs av föreningsstämman.

## MOTION 1

till Brf Höstfibblan 8:s årsstämma 2015

### PRIORITERING AV FRÅGAN OM ÖVERGÅNG TILL ÄKTA FÖRENING

Jag har länge och under det senaste året i mejl till styrelsen med beräkningsmässiga överslag utvecklat den stora ekonomiska betydelsen för oss som bostadsrättsinnehavare vad avser frågan om äkta/oäkta förening samt effekten av nya, bindande avskrivningsregler.

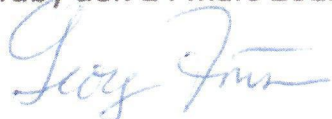
För många av oss är extrakostnaden för boendet redan idag högst påtaglig och blir än kraftigare om ett år – då nuvarande lättnadsregler försvinner – och då riskerar *alla* att få en betydligt ökad kostnad.

Jag har förstått att styrelsen på sitt sätt arbetar med frågorna men anser att arbetet bör prioriteras högst.

Jag hemställer därför att årsstämman beslutar

att uppdra åt styrelsen att prioritera/fortsätta prioritera frågan om äkta/oäkta bostadsrättsförening med inriktning att föreningen blir och förblir en äkta bostadsrättsförening från den 1 januari 2016.

Täby den 14 mars 2015



Georg Jönsson

## MOTION 2

till Brf Höstfibblan 8:s årsstämma 2015

### KONTROLL AV OTILLÅTNA ANDRAHANDSUTHYRNINGAR

En bostadsrättsförenings huvuduppgift är att upplåta bostäder åt föreningsmedlemmarna. Det är därför viktigt att styrelsen kontinuerligt tillser att inga andra - som inte på laglig grund erhållit godkännande från styrelsen för andrahandsuthyrning – stadigvarande bor i lägenheterna. Detta gäller såväl bostadsrättsinnehavare som hyresgäster. Detta är viktigt för samhörigheten och det gemensamma ansvarstagandet inom föreningen.

Vad gäller vår i dagsläget oäkta förening är detta extra viktigt vad gäller de lägenheter som fortfarande är hyresrätter. Otillåten andrahandsuthyrning är grund för uppsägning varigenom lägenheten tillföres föreningen och kan säljas som bostadsrätt. Jag har genom samtal och mejl påtalat att styrelsen aktivt bör arbeta med denna fråga som *ett* led i arbetet med att åstadkomma en äkta förening.

Enskild bostadsrättsinnehavare vet inte vare sig vilka lägenheter som upplåtes med hyresrätt eller vilka som erhållit godkännande till andrahandsuthyrning från styrelse. Eftersom det förmodligen inte är praktiskt fungerande att fortlöpande distribuera förteckning över förhållandena åligger det styrelsen direkt att tillse att regler följs och vid behov vidta åtgärder. Styrelsemedlemmar har en naturlig rätt att i tveksamma fall med t ex flera namn på brevlådor hövligt ta kontakt och söka klarhet. Med en stor styrelse skall det inte vara problem att fördela bevakningen på de olika trapphusen.

Jag hemställer att årsstämman beslutar

**att** uppdra åt styrelsen att på metodiskt och kontinuerligt sätt arbeta för eliminering av otillåtna andrahandsuthyrningar inom bostadsbeståndet.

Täby den 14 mars 2015



Georg Jönsson

## **Motion om papperskorg med askkopp vid porten**

Hur som helst så tycker jag att det vore en bra idé med en papperskorg utanför entrén. Detta då det uppenbarligen verkar finnas en del rökare som tycker att marken är ett bra ställe för fimpar. Jag personligen tycker att dem är dumma i huvudet och stör mig på att det ligger fimpar och annan skit utanför och skräpar och jag tror att en papperskorg skulle vara ett sätt att avhjälpa det hela. Då krävs det dock en sån där papperskorg där det även går att fimpa.

MVH  
Daniel Tollefors

## **Motion om rökförbud på balkonger samt på gården**

Det finns flera boende som mer eller mindre flitigt röker på sin balkong under dygnets alla timmar. Tobaksröken smyger sig in genom grannarnas öppna fönster och balkongdörrar vilka måste hållas stängda om man inte vill ha röklukt i sitt eget hem.

Att bli utsatt för rök från grannarna medan man vistas på sin egen balkong är också oacceptabelt.

Det samma gäller rökning på gården där det finns barnens lekplats.

Jag föreslår att all rökning på balkonger samt föreningens gårdar förbjuds.

Maija-Leena Luukkonen

Kanalvägen 20

## **Motion om modernisering av föreningens lekplatser**

Lekplasten som finns mellan de högahusen i den "gamladelen" är en punkt där flera barn lekar och har roligt.

Det här ställe behövs moderniseras och utrustas med nya, säkrare och roligare lek.

Man har inte gjort något nytt på flera år. Gungarna t ex är ur gamla och numera finns säkrare och mjukare gungar. Staketet skall också byttes ut mot mjukare och finare material. Det behövs ha några nya lek liksom dem som finns på andra ställen.

Med vänliga hälsningar

Shariar Amin

## **Motion om kollektivt bredband**

Jag skulle vilja att ni kollar upp vad det kostar att ha kollektivt bredband tillsammans med det kollektiva tv-paketet Lagom. Jag tror att det blir väldigt billigt . De flesta bostadsrättsföreningar har det. Varför inte vi? Vi skulle kunna rösta om det på årsmötet.

Mvh  
Kerstin Westerberg



## **Styrelsen svar på inkomna motioner**

### **Motion om prioritering av frågan om övergång till äkta förening**

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Under det gångna året har styrelsen arbetat aktivt med frågan genom att konvertera hyresrätter till bostadsrätter. Styrelsen har även arbetat med att konvertera lokaler till bostadsrätter under 2015. Styrelsen hänvisar till styrelsens ärende till stämman om eventuell ytterligare konvertering av lokaler till bostadsrätter.

### **Motion om kontroll av otillåtna andrahandsuthyrningar**

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Styrelsen har ett antal pågående utredningar avseende misstänkta otillåtna andrahandsuthyrningar. I förekommande fall vidtas åtgärder tillsammans med förvaltaren för att eliminera dessa.

### **Motion om papperskorg med askkopp vid porten**

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Ett arbete pågår med att beställa och placera ut flera papperskorgar på föreningens område. Styrelsen avråder från att placera papperskorgar/askkoppar vid portarna då det riskerar att ytterligare förvärra nedskräpningen. Att ha en askkopp vid porten bjuder även in till att stå och röka vid porten vilket inte är önskvärt.

### **Motion om rökförbud på balkonger samt på gården**

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Även om föreningen skulle införa regler om rökförbud i våra hus finns ingen möjlighet till sanktioner om en medlem skulle bryta mot regeln i fråga. Styrelsens uppfattning är att föreningen inte ska ha för mycket regler i onödan, i synnerhet om föreningen saknar sanktionsmöjligheter.

### **Motion om modernisering av föreningens lekplatser**

Styrelsen föreslår att stämman tillstyrker motionen.

Föreningens lekplatser har inte rustats på länge. Styrelsen föreslår att man utreder frågan och påbörjar översynen av lekplatserna. Styrelsen anser även att översynen och moderniseringen skall ta hänsyn till handikappanpassning av lekplatsen.

## **Motion om kollektivt bredband**

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen.

Enligt de offerter som föreningen har fått in på kollektivt bredband skulle denna åtgärd innebära en merkostnad för föreningen på närmare en miljon kronor per år. Styrelsen anser att denna kostnad för närvarande är för hög men bevakar frågan.