

Protokoll fört vid ordinarie föreningsstämma för Brf Sjödalsterrassen 2,
organisationsnummer 769630–6724.

Datum: 2021-06-22

Plats: BRF Sjödalsterrassen 2, takterrassen

§1 Stämmans öppnande

Jens Robin, ordförande av styrelsen i BRF Sjödalsterrassen 2, öppnar mötet.

§2 Godkännande av dagordningen

Stämman beslutar att fastställa dagordningen enligt kallelse.

§3 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande vid stämman väljs Bengt Hökervall, extern ordförande. Bengt har genomfört utbildning för styrelsen under våren, och har lång erfarenhet av att sitta ordförande på BRF-stämmor.

§4 Anmälan av ordförandes val av protokollförare

Till protokollförare vid stämman väljs Chiara Giordano, sekreterare av styrelsen i BRF Sjödalsterrassen 2.

§5 Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet

Marina Schillen och Louise Planemo justerar protokollet.

§6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst

Stämman förklarar mötet behörigen kallat.

§7 Fastställande av röstlängd

Fastställande av röstlängd enligt bifogad lista. Medlemmar till 19 av 109 lägenheter närvarar på stämman.

§8 Styrelsens årsredovisning

Bengt Hökervall föredrar föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Föreningen har stark ekonomi och årsresultat är bättre än den ekonomiska planen. Avskrivningar gör bokföring negativ men detta är typiskt för en nybyggd förening. Läsaren anvisas till årsredovisningen 2020 för en detaljerad beskrivning.

§9 Revisorernas berättelse


Bengt Hökervall föredrar revisorernas berättelse. Läsaren anvisas till årsredovisningen 2020 för en detaljerad beskrivning. Revisorn Niclas Wärenfeldt bedömer att årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och tillstryker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

§10 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkning.

§11 Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutar att balansera resultatet i ny räkning enligt årsredovisningen 2020.


CG
MS
BA

§12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

Stämman beslutar om ansvarsfrihet för den verksamma styrelsen år 2020: Jens Robin, Kjell Isaksson, Chiara Giordano, Anders Nordlund, Inger Jigskog och Eliseos Mainolidis. Stämmans beslut var enhälligt.

§13 Arvode åt styrelse och revisorer

Stämman beslutar att avsätta 130,800: - (1,200: - per hushåll) exklusive sociala avgifter till styrelsearvode. Styrelsearvodet fördelas internt av styrelse per styrelsemedlem.

Revisorn erhåller arvode enligt räkning.

§14 Val av styrelseledamöter och suppleanter

Eliseos Mainolidis, Inger Jigskog och Kent Jämttjärn väljs till styrelsen som ordinarie ledamot i 2 år. Inga suppleanter utses. Med detta består styrelsen av Jens Robin, Chiara Giordano, Anders Nordlund, Kjell Isaksson, Eliseos Mainolidis, Inger Jigskog och Kent Jämttjärn. Styrelsen konstituerar sig själv.

§15 Val av revisorer och suppleanter

Stämman utser Bo Revision AB till föreningens revisor med Niclas Wärenfeldt som förstahandsval. Ingen suppleant utses.

§16 Val av valberedning

Tomas Östman, Caroline Almgård och Caroline Gäverström väljs till valberedningen i 1 år. Som sammankallande utses Tomas Östman.

§17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt anmälda ärenden av medlemmar

Ordförande sammanställer kortfattat motionen till mer tillåtande inställning till andrahandsuthyrning. Läsaren hänvisas till bifogad motion och styrelseyttrande. Styrelsen yttrar för att avslå motionen. Inga medlemmar yttrar för att bifalla motionen. Stämman beslutar enhälligt att avslå motionen.

Ordförande sammanställer kortfattat motionen till kameraövervakning i soprummet. Läsaren hänvisas till bifogad motion och styrelseyttrande. Styrelsen yttrar för att avslå motionen. Inga medlemmar yttrar för att bifalla motionen. Stämman beslutar enhälligt att avslå motionen.

§18 Stämman avslutande

Årsstämman avslutas.

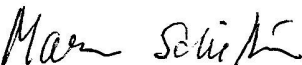
Vid protokollet

Chiara Giordano




Justeras av

Marina Schillen



Ordförande

Bengt Hökervall



Louise Planemo



Motion: Föreslår ändring av Styrelsens egen policy för andrahandsuthyrning

Inledning:

Styrelsen har genom sitt mandat fastslagit en egen policy som ska vara vägledande när de hanterar ansökningar om andrahandsuthyrning. Denna är väldigt subjektiv och går inte ihop med stadgarna. Deras beslut gör att vi boende inte bestämmer över våra lägenheter även om lagen ger oss rätt. **Jag önskar genom förslaget att vi boende ska äga rätten över hur vi vill disponera våra lägenheter i större utsträckning**

Vad säger våra stadgar gällande andrahandsuthyrning:

- Att styrelsen ska lämna tillstånd om skäl föreligger och föreningen inte heller har en befogad anledning att vägra samtycke.

Vad säger lagen om andrahandsuthyrning:

- Bostadsrättshavaren behöver bara uppvisa ett skäl för uthyrningen. Sedan är det upp till styrelsen att fatta beslut och själva bestämma vilka regler som gäller i föreningen.

Förslag:

- ✓ Att stämman röstar för att styrelsen ska ha en mer tillåtande inställning till andrahandsuthyrning samt att det tydligare ställs krav på den som andrahandshyr.

Positiva effekter för oss medlemmar vid uthyrning:

- Man begränsar olovlig uthyrning i andra hand
- Föreningen får mer intäkter
- Man möjliggör ett långsiktigt ägande. Medlem kan äga/hyra ut sin lägenhet under längre tid om så önskas.
- Man behöver inte avyttra sin lägenhet bara för att man flyttar ihop med sin partner.
- Lägenheten kan gå i generationer

Negativa effekter för oss medlemmar vid uthyrning:

- Styrelsen har angivit som argument att andrahandsuthyrning bidrar till stök inom föreningen.

Det finns idag inga presenterade bevis på att det stök som man refererar till är orsakat av andrahandshyresgäster utan kan lika väl komma från befintliga medlemmar.

Beslut:

Att föreningsstämman beslutar om ändringsförslag av styrelsens policy/text hemsida med en inriktning som är mer tillåtande till andrahandsuthyrning.

Förslag på text till hemsidan vid andrahandsuthyrning och hur styrelsen bör tolka och tillämpa policyn:

Styrelsen har en tillåtande inställning till andrahandsuthyrning och tillämpar bostadsrättslagen där endast skäl för uthyrning krävs av bostadsrättsinnehavaren.

Styrelsen ställer dock lämplighetskrav på de som ska hyra i andrahand samt att det vilar ett stort ansvar och skyldighet på bostadsrättsinnehavarens att informera vilka regler som finns inom föreningen samt att dessa efterlevs. För andrahandshyresgästen vilar ansvar att ta fram den dokumentation som krävs för att bli godkänd som hyresgäst inom föreningen.

Vid ansökan ska hyresgästen presentera:

- *handlingar som styrker fast inkomst samt utdrag från belastningsregister.*

Detta för att skydda bostadsrättsinnehavaren samt värna om vår trivsel inom föreningen.

- *Det ska också tydligt framgå hur många kommer vara boendes i lägenheten. Föreningen tillämpar rimlighetsbedömning som kan göra gällande att för många boendes i en lägenhet med hänsyn tagen till dess storlek kan det resultera i att hyresgästerna inte blir godkända.*

Skulle det exempelvis visa sig att man är fler andrahandsboendes än vad angivits i ansökan är detta skäl för uppsägning.

- *Den som andrahandshyr har även skyldighet att ställa upp vid städdagar. Visar det sig att man som andrahandshyresgäst utan giltigt skäl och ej i god tid meddelat att man inte kan delta så kan detta väl vara ett skäl för att uthyrningen ej kommer förlängas.*

- Om man som andrahandshyresgäst på något sätt skapar otrivsel (stör grannar/skräpar ner/skadegörelse) så är detta föremål för omedelbar uppsägning.

Ansvar för uppsägning av hyresgäst vilar på bostadsrättsinnehavaren samt att den blir genomförd. Om sådan uppsägning har skett kan det leda till en karantän om minst 6 månader innan bostadsrättsinnehavaren får inkomma med ny förfrågan om andrahandsuthyrning.

Ovan villkor ska finnas med i kontraktet mellan hyresgäst och bostadsrättsinnehavare och bifogas med övriga dokument i ansökan.

Vänligen
Martin Hansen
Lägenhet 1-1407

Motion: Föreslår uppsättning av kameraövervakning i soprummet.

Inledning:

Styrelsen har genom sitt utskick 2020-12-21 till medlemmarna konstaterat att det finns boende som inte följer föreningens riktlinjer gällande sophantering och detta drabbar vår förening ekonomiskt.

Förslag:

- ✓ Att stämman röstar för uppsättning av kameraövervakning i soprummet samt uppsättning av skylt i soprummet som betonar föreningens rätt att ta ut kostnad av enskild medlem för felaktig sopsortering.

Beslut:

Att föreningen sätter upp kameraövervakning i soprummen samt skylt som betonar föreningens rätt att ta ut kostnad för felaktig sophantering.

Vänligen
Martin Hansen
Lägenhet 1-1407

Styrelsen behandling och rekommendation för årsmötet att ta beslut på:

Motion – 2 hands uthyrning

Bakgrund och styrelsens syn

En förening består av dess medlemmar och för att föreningen ska fungera bra behövs att medlemmar engagerar sig i styrelsen, valberedningen samt olika arbetsgrupper och deltar i föreningens liv. För att fastigheten skall underhållas och utvecklas så att värdet av alla lägenheter höjs är det viktigt att alla medlemmar tar hand om fastigheten. Detta händer sällan om en medlem inte bor och vistas i fastigheten. Hyresgäster som tillfälligt bor i föreningen känner sig inte lika delaktiga i föreningens dagliga verksamhet.

Om uthyrning sker i stor utsträckning kan det leda till allvarlig skada för en förening. En av styrelsens uppgifter är att säkerställa att uthyrningar utan skäl inte skadar föreningen.

Det kan finnas skäl att hyra ut lägenheten under en kortare period, och då följer styrelsen regelverket. Enbart ekonomiska skäl (t ex spekulation) anses inte vara grund till uthyrning i andra hand enligt Hyresnämnden (Hyresnämnden Stockholm 8741-15, Hyresnämnden Stockholm 9205-14, Hyresnämnden Stockholm 9919-14) och styrelsen följer Hyresnämndens bedömning i detta.

Regelverket, stadgar och styrelsens arbete

Bostadsrättslagen säger att du som äger en bostadsrätt får hyra ut din lägenhet om föreningen tillåter det eller hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Om föreningen nekar uthyrningen kan du söka tillstånd i Hyresnämnden. Styrelsens beslut kan omprövas, kostnadsfritt, och parterna måste i så fall acceptera Hyresnämndens beslut.

I lagtexten står det inte exakt vilka skäl som ger grund till uthyrning. Lagen säger enbart att en bostadsrättsägare måste "ha skäl till uthyrning". Samma specificeras i föreningens stadgar: "Styrelsen ska lämna tillstånd till upplåtelse i andra hand om bostadsrätthavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke."

Det är en implicit tolkning av lagtexten att inte alla skäl måste godtas för att annars skälet – jag hyr ut för att jag vill hyra ut – skulle vara godtagbart och rent praktiskt innebära att det inte behövs några speciella skäl för att hyra ut, vilket direkt strider mot lagtexten.

Det är styrelsen som beslutar om en bostadsrätthavare har skäl till uthyrning. Det finns en väl etablerad praxis och tidigare avgörande och domar från Hyresnämnden som fyller luckorna i lagtexten och hjälper en styrelse att ta ett beslut.

Denna styrelse följer regelverket och använder sig av Hyresnämndens tidigare avgörande och praxis för att besluta när uthyrningen medges och när nekas. Denna styrelse använder också hjälp av jurister från Bostadsrätterna när svåra bedömningar måste göras. Styrelsen nekar en uthyrning när bostadsrätthavaren inte har skäl till uthyrning och följer därmed stadgarna och regelverket för att en bostadsrätthavare måste ha skäl för att kunna hyra ut.

Fakta

1. Under verksamhetsår 2020–2021 har styrelsen godkänt 19 uthyrningar och avslagit 7 uthyrningar. De ansökningar som styrelsen avslagit avser bostadsrättsinnehavaren som velat förlänga sin uthyrning för tredje och fjärde gången, som aldrig har bott på adressen och där bedömning var att de inte hade skäl till uthyrning.
2. Inga medlemmar fick tillstånd av Hyresnämnden att hyra ut efter att styrelsen hade nekat tillstånd, och inga beslut som styrelsen tog omprövades.
3. I början av sitt mandat rättade styrelsen 9 olovliga uthyrningar. Detta trots att den tidigare styrelsen var mer tillåtande med uthyrningar och inte krävde några intyg. Idag har vi 0 olovliga uthyrningar i föreningen.
4. Under verksamhets år 2020–2021, har styrelsen hanterat 5 störningsärenden relaterade till andrahandsuthyrning. I 3 fall har kostnader relaterade till dessa ärende överstigit intäkterna från uthyrningen och blivit en kostnad för alla medlemmar i föreningen.
5. Inga registrerade hyresgäster har deltagit eller deltar i föreningens arbetsgrupper sedan inflyttning. Flera arbetsgrupper har bildats.

Styrelsens förslag på beslut

Styrelsen föreslår att motionen avslås då styrelsen idag följer de regler som finns gällande bostadsrättslagen och praxis för andrahandsuthyrningar samt enligt tidigare domar för vägledning till rätt beslut.

Inga fakta bevisar att en mer tillåtande uthyrningspolicy skulle gynna föreningen.

Vid avslag på en ansökan ger styrelsen tydlig information till en medlem att denne ha rätt att överklaga till hyresnämnden, kostnadsfritt, och föreningen måste följa det beslut som hyresnämnden ger. Alltså, i dagsläget, har en medlem möjlighet att överklaga om denne tycker att styrelsens beslut är felaktigt.

Nuvarande ansökningsblankett kräver redan att alla hyresgäster ska registreras med personnummer och kontakter och allt som föreslås om störningar och uppsägning redan gäller.

Strid mot regelverket och felaktigheter finns i föreslagen text. Till exempel, enligt lag, kan man inte kräva att medlemmar/hyresgäster deltar i städdagar eller liknande. Man kan inte heller kräva att ett personligt avtal mellan bostadsrätthavaren och hyresgästen ska bifogas i ansökan.

I fallet att stämman ändå bestämmer att motionen ska bifallas emot styrelsen rekommendation, kräver styrelsen att föreslagen text ska granskas av en jurist innan den nya policyn fastställs för att säkerställa att inget i texten strider mot regelverket.

Motion – kameror i soprummet

Bakgrund

Alla medlemmar är ansvariga för att soprummen som finns i fastigheterna sköts korrekt och hålls fräscha genom att följa de sorteringsregler som finns. Tyvärr har många BRF problem att enskilda medlemmar slänger/lämnar felaktiga sopor i soprummet. Detta orsakar onödiga kostnader.

Under verksamhetsår 2020–2021 har styrelsen arbetat aktivt med frågan:

- information om avfallssortering, regler och relaterade kostnader har skickats till alla boende, för att hjälpa medvetna beslut vid sortering;
- tydliga skyltar har satts upp i rummet;
- ett nytt avtal har förhandlats med SRV för att reducera kostnader för hämtning med en besparing av cirka 20,000: - per år;
- ett nytt inpasseringssystem med taggar har installerats vår 2021 för att hjälpa identifiera medlemmar som inte följer reglerna.

Styrelsen har under hösten 2020 också gjort en egen utredning om möjligheten att installera kameror i offentliga lokaler. Juristrådgivning av Bostadsrätterna har efterfrågats. Styrelsen har då konstaterat att **dataskyddsförordning och kamerabevakningslag måste följas** för att garantera att behandlingen av personuppgifter inte kränker enskildas personliga integritet.

Detta innebär en engångskostnad för installationen av utrustningen och löpande kostnader för datahantering samt för att köpa tjänsten av övervakning (titta på filmerna om något händer).

Styrelsen har gjort en grov estimering och hamnat på en installation kostnad av cirka 45,000: - och löpande kostnader av 10,000: - per månad (källa: <https://telemmission.se/kameraovervakning-stockholm/>)

Dessa löpande kostnader skulle innebära en höjning av månadsavgiften av cirka 100: - per lägenhet.

Förslag på beslut

Styrelsen anser att installation av övervakningskameror inte skulle ge något mervärde dessvärre tvinga styrelsen att höja månadsavgiften för alla medlemmar.

Styrelsen föreslår att motionen avslås enligt ovan. Om motion bifalls frågar styrelsen att årsmötet beslutar om att en ny utredning görs av en arbetsgrupp där samtliga för och nackdelar och kostnader redovisas på kommande årsmöte för ett slutligt beslut.