



BRF Jakobsdalsvägen 23–29

Protokoll ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i Brf Jakobsdalsvägen 23-29

Nacka den 28 mars, 2019

1. Stämman öppnades av föreningens ordförande Jan-Åke Henriksson.
2. Dagordningen godkändes.
3. Helena Nelson-Bülow (extern) valdes som stämмоordförande.
4. Stämмоordförande anmälde Sara Tolf till protokollförare vid stämman.
5. Jeanette Norström och Zofia Rhodin valdes till justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.

Stämman konstaterade att kallelsen till stämman skett på stadgeenligt sätt i enlighet med föreningens stadgar § 16.

7. Röstlängd över närvarande medlemmar fastställdes och godkändes av stämman.
21 st. röstberättigade varav 0 st. fullmakt. (Se bilaga 1 röstlängd).
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning presenterades av ordförande.
Föredragningen godkändes med en notering att föreningen ligger i Nacka kommun och inte Stockholms kommun som det står i årsredovisningen. En justering kommer att göras till nästa årsredovisning. Notering att likvida medel i mars 2019 låg på ca 6,5 miljoner jämfört per den 31 december 2018 på 7,3 miljoner. Skillnaden beror främst på betalning av hissrenoveringar. Styrelsen rapporterade även att månadsavgifterna inte planeras att höjas under 2019.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
Föredragningen godkändes och revisionsberättelsen lades till handlingarna.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
Efter föredragning fastställde stämman resultat- och balansräkning för 2018.
11. Beslut om resultatdisposition
Balanserat resultat var -2 514 854kr
Resultat för 2018 uppgår till -2 241 672kr
Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att till yttre fond avsätta 118 000kr och i ny räkning överföra -4 874 526kr.

Bostadsrättsföreningen Jakobsdalsvägen 23–29, 131 52 Nacka Strand. Stämmoprotokoll 2019

Organisationsnummer 769632–1533

brfjakobsdal@hotmail.com



BRF Jakobsdalsvägen 23–29

12. Stämman beslutade enhälligt, i enlighet med revisorns förslag att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
Följande förslag framfördes av valberedningen. För styrelsen 100 000kr exklusive sociala avgifter att fördelas inom sig efter närvaro och arbetsinsats och för Revisorn Andreas Wassberg 25.000kr exklusive moms.
Båda förslagen bifalls enhälligt av stämman.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Ledamöterna Sara Tolf, Leif Jitelius och Benny Persson har 1 år kvar på sin mandattid, Valberedningen presenterade sitt förslag:

Förslag på omval till styrelsen

Ledamot Karin Axelsson (tidigare Juninger), 1 år

Ledamot Jeanne Solopova, 2 år

Ledamot Mikaela Häfker, 1 år

Förslag på nyval till styrelsen

Ledamot Kerstin Fägerblad, 2 år

Ledamot Marcus Hägg, 1 år

Inga ytterligare förslag framfördes av stämman.

Stämman biföll därefter enhälligt valberedningens samtliga förslag.

15. Val av revisorer och revisorssuppleant
Andreas Wassberg omvaldes till revisor på mandattid 1 år.
16. Val av valberedning
Jeanette Norström (omval) och Alexandra Elfström (nyval) utsågs till valberedning.
Jeanette Norström valdes till sammankallande.
17. Inkomna motioner i) Motion angående möjlighet till AirBnb-uthyrningar av bostad, jämte styrelsens yttrande (bilaga 2). Boende yttrade sig både för och emot uthyrning via AirBnb. Styrelsen noterade framförda synpunkter.
Rådgivande röstning genomfördes om styrelsens yttrande över motionen. 15 st röstade för en provperiod, 3 st emot. Motionen anses därmed vara besvarad. Styrelsen kommer att



BRF Jakobsdalsvägen 23–29

återkomma till alla medlemmar med information om policyn och därefter med utvärderingen, när denna skett.

18. Styrelsens förslag till stadgeändringar med anledning av ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar. Andra läsningen. Styrelsens förslag till stadgeändringar godkändes enhälligt. (Bilaga 3: Stadgeändringsförslaget jämte styrelsens proposition).

19. Övriga frågor direkt på stämman

- A) Kan föreningen inte justera entrén med enkla medel för att få ett trevligare utseende samt höja värdet på bostäderna? Grannföreningen Brf Himmelsbågen angavs som ett exempel.

Svar: Frågan har inte varit aktuell inom styrelsen eftersom underhåll av hissar och ventiler har prioriterats, det är bra om förslag lämnas skriftligt till styrelsen.

- B) På stämman efterfrågades en tydligare skyltning om att det inte är tillåtet att lägga grovsopor i soprummet samt en sammanställning av vad kostnaden varit av bortforsling av grovsopor.

Svar: Ordningsreglerna gäller samtliga boende och vi är alla ansvariga för att de efterföljs i möjligaste mån. Styrelsen ska diskutera hur information kan tydliggöras.

- C) Det finns stora problem med vattenskador som har sitt ursprung i lägenheterna högst upp. Finns det fler som har samma problem och om, hur kan vi samordna så att felsökning och åtgärd sker mer effektivt?

Svar: Avtalet med nuvarande fastighetskötare har sagts upp per den 14:e september 2019. Detta kan effektivisera hanteringen. I vissa fall är det dock svårt att snabbt åtgärda problemen. Det är känt att det är problem med vattenskador på grund av felkonstruktion på balkonger och altaner.

- D) Styrelsen påminner att då renoveringar ska genomföras ska styrelsen kontaktas före och större renoveringar kräver styrelsens godkännande eftersom besiktning krävs.

- E) Samtliga i styrelsen samt stämmans ordförande tackades med var sin bukett blommor. Avgående sekreterare Anna von Braun och avgående ordförande Jan-Åke Henriksson tackades för sitt mångåriga och stora engagemang i styrelsen med blommor och en varm applåd från stämmans deltagare.



BRF Jakobsdalsvägen 23–29

20. Ordinarie föreningsstämma avslutades.

Vid protokollet

Sara Tolf

Ordförande vid stämman

Helena Nelson-Bülow

Justerare

Jeanette Norström

Justerare

Zofia Rhodin

Styrelsens förslag till stadgeändringar i §§ 2, 8, 16, 18, 19, 21, 24, 27, 30, 34 och 45, andra läsningen.

Den 1 juli 2016 ändrades Lagen om ekonomiska föreningar som är en del av regelverket för bostadsrättsföreningar. Några av lagändringarna påkallar förändringar i bostadsrättsföreningars stadgar, bl.a. tidsfrister för kallelse § 16 och handlingars tillgänglighetsregler §§ 30 och 34, närvarorätt och röstningsregler på stämman § 18 och § 19. Styrelsen har även valt att föreslå ett förtydligande ang. val av suppleanter till styrelsen § 27, liksom ändring med anledning av rätten att använda personuppgifter i § 30. Ändringarna har gjorts i bifogat förslag.

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 stämma måste minst hälften av de röstande bifalla förslaget. Extrastämman som hölls 7/3 biföll enhälligt förslaget. På denna andra stämma måste minst två tredjedelar rösta för ändringarna för att förslaget sedan ska bli gällande.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar

att bifalla styrelsens förslag till stadgeändringar i andra läsningen i enlighet med bifogat stadgeändringsförslag.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Jakobsdalsvägen 23-29
Organisationsnummer 769632-1533

Ändringsförslag är markerade med *kursiv stil* nedan. Text som föreslås utgå är överstruken.

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutsförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring
- 58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

~~Senast två veckor före ordinarie stämman och en vecka före extra stämman ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.~~

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, *underskriven och daterad* fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. *Biträde har yttranderätt.*

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst ett år gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. **Blankröst är inte en avgiven röst.**

- (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast ~~en månad~~ *sex veckor* före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
 - att senast ~~en vecka~~ *två veckor* före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
 - att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i ~~personuppgiftslagen gällande lag för personuppgiftshandling~~ *personuppgiftshandling*
 - *om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.*

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast ~~två veckor~~ *tre veckor* före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster

- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handduktork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. 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 ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

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

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.