

Årsstämma Bostadsrättsföreningen Tornérplatsen

Protokoll

Datum: 13 april 2016 Plats: Maria Kyrka, Vasavägen 25, Järfälla

1. Stämmans öppnande

Årsstämman öppnades av styrelseordförande Ewa Mårtensson

2. Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes av stämman

3. Val av ordförande vid stämman.

Till ordförande av stämman valdes Ewa Mårtensson

4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Ewa Mårtensson anmälde Elisabet Hammar som protokollförare. Årsstämman godkände valet

5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

Stämman valde Bo Jacobsson och Jessica Rydén till två justeringsmän tillika rösträknare

6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

Stämman fann att årsstämman blivit utlyst i stadgeenligt ordning, den 29 mars 2016.

7. Fastställande av röstlängd

Röstlängden fastställdes till 23 stycken röster.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Stämмоordföranden föredrog upprättad årsredovisning 2015 för bostadsrättsföreningen. Särskilt redogjordes för under året genomförda renoveringar av balkonger, nytt skalskydd för portar samt de förnyings- och förbättringsarbete som den gemensamma samfällighetsföreningen genomfört avseende planteringar (träd, buskar), P-förbud på gården samt debitering till Järfälla kommun avseende de parkeringsplatser som kommunen nyttjar.

Stämмоordföranden redgjorde också för den pågående rättsliga tvisten angående den kommersiella lokalen (Sushi lokalen). Ärendet hanteras av anlita d jurist hos branschorganisationen Fastighetsägarna. Målet kommer behandlas i tingsrätten i maj och föreningens jurist bedömer att rättsläget är gott. Föreningen har försäkring för rättsliga tvister.

Stämмоordföranden redogjorde för balans och resultat och bekräftade att föreningens ekonomi är god, visar likvidöverskott, en god kassa har en rimlig nivå för belåningsgraden. Räntenivån för föreningens lån är goda och föreningen har 7 hyreslägenheter som latent tillgång. Då föreningen fortfarande är ung och det finns fortsatt renoveringsbehov avseende bl.a. ventilation och fastigheternas tak rekommenderas att avvakta med att använda överskott till nedamortering av lån alternativt att sänka månadsavgiften.

Stämman beslutade att godkänna styrelsens verksamhetsberättelse och ekonomiska berättelse för år 2015. Årsredovisningen lades till handlingarna

9. Föredragning av revisorns berättelse

Stämмоordföranden föredrog revisorns berättelse genom uppläsning av väsentliga delar. Föreningen har under året bytt revisor, enligt beslut föregående års stämma. Ny revisor är Karin Pettersson, BoRevision. Revisorn tillstyrker att stämman kan behandla resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter kan beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stämman beslutade att godkänna revisionsberättelsen, denna lades till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning

Stämman beslutade att fastställa resultat- och balansräkning och lade denna till handlingarna.

11. Beslut om resultatdisposition

Stämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Resultatdispositionen följer Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar från 2014.

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor) disponeras:

Ansamlad förlust	- 7 349 319
<u>Årets förlust</u>	<u>- 2 507 303</u>
	- 9 856 622

Behandlas så att

Avsättes till yttre fond	800 445
Ianspråktagas från yttre fond	- 1 600 890
<u>I ny räkning överföres</u>	<u>- 9 056 177</u>
	- 9 856 622

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna för föregående räkenskapsår

Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för föregående verksamhets-/räkenskapsår 2015.

13. Beslut om arvode till styrelseledamöterna

Stämman beslutade att bevilja styrelsen ett arvode om 90 000 kr per år brutto att fördela inom styrelsens ledamöter.

Val av styrelseledamöter och suppleanter

Stämman beslutade att styrelsen ska bestå av 5 (fem) ledamöter och 2 (två) suppleanter.

Valberedningen föreslog att följande 3 (tre) styrelseledamöter väljs för 2 år:

Petra Segerberg	Tornérplatsen 18
Linnéa Gustafsson	Tornérplatsen 12
Kent Pettersson	Tornérplatsen 16 (omval)

Vidare föreslog valberedningen att följande suppleant väljs för 2 år

Bo Jakobsson	Tornérplatsen 12
--------------	------------------

Följande ledamöter är valda för ytterligare ett år

Elisabet Hammar	Tornérplatsen 10
Bernt Löfgren	Tornérplatsen 12
Leila Hanna	Tornérplatsen 14 (suppleant)

Stämman biföll valberedningens förslag till styrelse.

Följande ledamöter lämnar styrelsen i och med årsstämman och vi tackar för deras arbete
Ewa Mårtensson
Said Ahassad

Ledamot Kjell Gustafsson har tidigare under året lämnat styrelsen p.g.a. flytt.

14. Val av revisor

Till revisor föreslogs Karin Pettersson BoRevision AB. Stämman biföll förslaget.

15. Val av valberedning

Stämмоordföranden bad om förslag till ny valberedning. Föreslogs omval av sittande valberedning i 1 år:

Jessica Rydén	Tornérplatsen 10
Jan Erik Harnegård	Tornérplatsen 18

Stämman biföll förslaget

16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
Stämмоordförande konstaterade att inga hänskjutna frågor eller nya anmälda ärenden inkommit till årsstämman.

Stämмоordföranden informerade om följande ärenden för ny styrelse att genomföra/planera under 2016:

- En öppna knapp kommer installeras för de nya portarna, efter påpekande av medlemmar att portarna kan vara tunga att öppna
- Undersökning med hjälp av extern leverantör avseende åtgärd avseende förbättringar av ventilation och fläktsystemet Tornérplatsen 14 – 18 har initierats
- Anlitande av en oberoende fackman för besiktning av fastigheternas tak avseende skick och nödvändiga renoveringsåtgärder bör genomföras för uppdatering av föreningens underhållsplan
- Övervägande om fasadvätt för fastigheterna ska genomföras och när detta i så fall ska ske.
- Frågan om föreningen ska ordna möjlighet för sopsortering är bordlagd tills Järfälla kommun tagit beslut i frågan

Petra Segerberg tog upp frågan hur den under 2015 sålda hyresrätten har bokförts i föreningens resultat- och balansräkning. Frågan noterades och styrelsen återkommer med ett förtydligande att kommuniceras på lämpligt sätt.

17. Beslut om två ändringar i föreningens stadgar

Förslag avseende förändringar i föreningens stadgar föredrogs av stämмоordföranden. Ändring i stadgarna kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor (årsstämma och/eller extrastämma)

Andra omröstning:

- Tillägg till § 42 Ombyggnad och förändring i lägenhet. Tillägget avser borättssinnehavarens ansvar för underhåll på balkong, markiser och fastighetens utsida.

Stämman biföll förslaget med 22 JA röster och 1 nedlagd röst.

Första omröstning:

- Tillägg till § 8 Ombud och Biträde. Tillägget avser medlem som har utsedd förvaltare.
- Tillägg till § 49 Förverkandegrunder. Tillägget avser komplettering avseende dröjsmål med betalning av de avgifter som kan debiteras en borättsinnehavare, vilka kan vara grund för förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten.

Stämman biföll förslaget med 22 JA röster och 1 nedlagd röst.

Fullständig ordalydelse avseende föreslagna ändringar i respektive stadgeparagraf biläggs detta protokoll.

18. Stämman avslutande

Ordförande sammanfattade årsstämman, tackade de närvarande för deras engagemang och förklarade stämman avslutad

Vid protokollet



Elisabet Hammar

Justeras:



Ewa Mårtensson
Stämмоordförande



Jessica Rydén



Bo Jakobsson



1. Beslut om tillägg i föreningens stadgar gällande ansvar för underhåll på balkonger, markiser etc, §42 (2:a stämman)

Befintlig text:

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc, får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande., Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar liksom för eventuell skada. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

Tillägg:

Om inte tillstånd lämnats eller bostadsrättshavaren inte sköter underhållet av de anordningar som bostadsrättshavaren monterat på husets utsida eller på balkong får föreningen förelägga bostadsrättshavaren att ett återställande sker på dennes bekostnad. Om bostadsrättshavaren inte efterkommer föreläggandet får föreningen utföra åtgärden på bostadsrättshavaren bekostnad.

2. Beslut om tillägg i föreningens stadgar gällande § 8 Ombud och biträde (1:a stämman)

Nuvarande lydelse § 8

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig 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.

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

Är medlem en juridisk person får denna företrädas av legal ställföreträdare.

Föreslaget tillägg § 8

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 tre månader gammalt*

3. Beslut om ändring i föreningens stadgar gällande § 49 Förverkandegrunder (1:a stämman)

Nuvarande lydelse § 49

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
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 avvikelserna 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

Föreslaget tillägg § 49

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- *bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse*

- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- 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