

Brf **LILLSTUGAN 2**

PROTOKOLL FÖRT VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Lillstugan 2, onsdag den 17 juni 2020 kl. 18.30 på Sandstuguvägen 8A, Uttran.

1. Närvarande

Se bifogad röstlängd.

2. Mötet öppnas av Caroline Tillander.
3. Caroline Tillander valdes till stämмоordförande.
4. Madeleine Ring har utsetts till protokollförare för mötet.
5. Dagordningen godkändes.
6. Valdes till rösträknare tillika justeringsmän: Evelina Ebsen och Tobias Åberg.
7. Kallelsen skickades ut 2020-06-02 och därmed är stämman i stadgeenlig ordning utlyst (28 § stadgarna).
8. Stämman beslutade att närvarolistan utgör röstlängd. Antal närvarande röster 8, varav 3 via fullmakt.
9. Styrelsens årsredovisning föredrogs av Joannis Theodoridis.
 - På grund av föreningens avskrivningar som görs årligen kommer föreningen redovisningsmässigt gå back en tid framöver men det är en ren redovisningsåtgärd och innebär inte att det går dåligt för föreningen.
 - Föreningen har 3 lån varav samtliga behöver förhandlas om innan den 2021-12-31 och förhandling görs i november 2021.
 - Bevakning via Securitas har sagts upp och kommer inte att vara en kostnad kommande år.
10. Revisionsberättelsen föredrogs av Caroline Tillander. Revisorn tillstyrker att stämman fastställer balans och resultaträkning och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Inga anmärkningar i någon del.
11. Stämman beslutade att fastställa framlagd balans- och resultaträkning.

Brf **LILLSTUGAN 2**

12. Stämman beslutade att disponera årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Årets resultat	- 1 918 352 kr
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	- 4 192 213 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 000 kr
Summa balanserat resultat	- 6 309 565 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	37 694 kr
Balanseras i ny räkning	- 6 271 871 kr

13. Styrelsen, genom Caroline Tillander redogjorde allmänt för vad som förevarit under 2019.

Styrelsen har under det gångna året bl.a.:

- Styrelsemöten 12 gånger om året, det vill säga 1 gång i månaden á 2 timmar
- Intern kontakt inom styrelsen flera gånger i veckan
- Hanterat föreningens hemsida, mail och Facebooksida
- Behandlat många mail (ca 3 om dagen) under året som gått från både boende som utomstående företag
- Behandlat medlemsansökningar och kontakter med flera olika mäklare
- Hanterat informationsutskick till medlemmar gällande diverse ändringar och händelser i och utanför fastigheterna
- Hanterat felanmälningar av diverse slag
- Tömt förråd som använts olovligt
- Hanterat mail om ordningsfrågor och rökning
- Delat ut flertalet rättelseanmaningar avseende störningar av diverse slag i föreningen för beteende som strider mot föreningens ordningsregler
- Hanterat andrahandsuthyrningar & hanterat olovliga uthyrningar
- Fört kontakter med Liljestrand via fysiska möten, telefon och mail
- Haft möten med brf Lillstugan 1 gällande gemensamma system
- Haft möten med inglasningsföretag och hanterat offerter om balkonginglasning
- Anordnat extrastämma gällande balkonginglasning
- Fått igenom och skrivit avtal anpassat för boende, förening och balkonginglasningsföretag
- Haft löpande kontakt med SBC och våra olika kontaktpersoner där
- Haft löpande kontakt med anlita trädgårdsfirma gällande våra grönytor
- Haft möten med banken, förhandlat om lån och fått ned våra räntor
- Tagit fram offerter på olika passagesystem
- Tagit fram offerter på brandskydd

Utöver det vanliga styrelsearbetet lägger styrelsen runt 1–2 timmar varje dag när det är som mest att göra på att driva föreningen samt finns tillgängliga både under och efter normal arbetstid för medlemmarna.

Brf **LILLSTUGAN 2**

Under våren 2019 administrerades insamling och utdelning av nycklar för entreprenörens (Liljetsrands) åtgärdande av punkter som tagits upp under garantibesiktningen december 2018.

Styrelsen informerade även om de övriga punkter som tagits med i kallelsen samt några ytterligare informationspunkter

1. Angående Avgiftshöjning.

Styrelsen har anlitat SBC för att upprätta en underhållsplan till föreningen. Med bakgrund i underhållsplanen kommer SBC att bistå föreningen med att upprätta en flerårsbudget till hösten. Utifrån underhållsplanen och flerårsbudgeten kommer föreningen få en analys över vilken årsavgift som föreningen bör ha och vilka höjningar som bör göras. Med bakgrund i denna information kommer sannolikt en avgiftshöjning ske med start januari 2021, mer information om detta kommer i höst när styrelsen har upprättat en underhållsplan och flerårsbudget.

2. Information om avflyttningskontroller

Styrelsen har beslutat att det kommer införas avflyttningskontroller, de kommer att införas när vi har uppsatt en tydlig rutin för detta. En avflyttningskontroll är att någon representant för styrelsen genomför en kontroll av lägenhetens skick mellan överlåtelse. Kontrollen kommer vara obligatorisk vid samtliga lägenhetsöverlåtelse. I praktiken kommer den boende som vill sälja boka en avflyttningskontroll med styrelsen ett visst antal veckor innan försäljning. Det innebär även att en ansökning om inträde i föreningen måste kompletteras med ett godkänt avflyttningsprotokoll innan den nya medlemsansökan behandlas av styrelsen.

Syftet med avflyttningskontrollen är att föreningen skall ha en uppföljning på

- Standarden på föreningens lägenheter
- Om några felaktiga eller olovliga ingrepp har skett i de installationer som är föreningens ansvar
- Att samtliga renoveringar eller förändringar i lägenheten som gjorts har anmälts till styrelsen
- Om eventuella renoveringar krävt tillstånd, att dessa är godkända och i förekommande fall efterkontrollerade
- Att renoveringar har utförts fackmannamässigt
- Att avtal finns för balkonginglasning etc.

Kontrollen av lägenheten är till för föreningens uppföljning och den är obligatorisk. Det som främst kontrolleras vid en avflyttningskontroll är ventilations-, el-, värme- och sanitetsinstallationer. Kontrollen visar om det uppkommit skador, och/eller att inga otillåtna ändringar eller otillåtna installationer gjorts.

Brf **LILLSTUGAN 2**

Exakt instruktion över hur avflyttningskontrollerna kommer gå till och administreras kommer när styrelsen har kommit fram till en bra rutin för avflyttningskontroller.

3. Information om andrahandsuthyrningar

Det har varit frågetecken i föreningen kring information om andrahandsuthyrningar. Styrelsen redogör för detta. Styrelsen presenterade därför vad som händer om man hyr ut utan styrelsens tillstånd. Styrelsen läste upp den standardskrift som skickas till alla boende som hyr ut olovligen där det informerades att de benämns som rättelseanmaningar. Det står vilken lägenhet medlemmen olovligen har hyrt ut och att uthyrningen omgående ska upphöra. Medlemmen riskerar att bli förverkad från lägenheten om denne underlåter att upphöra med uthyrningen.

Vi har haft 6 boende i föreningen under 2019/2020 som har hyrt ut utan tillstånd - som föreningen har vetskap om. Vissa har fått tillstånd att hyra ut sin lägenhet enligt ansökan till föreningen och har under uthyrningsperioden bytt hyresgäst. Vid en ny hyresgäst är det en ny uthyrning som sker och därmed en uthyrning utan föreningens tillstånd. Den boende måste inhämta nytt tillstånd vid varje ny hyresgäst- INNAN hyresgästen flyttar in. Vi har redan under den korta tid som föreningen varit aktiv (sedan 2016) haft andrahandshyresgäster som har orsakat föreningen stor skada. Bland annat genom att orsaka föreningen ett inbrott, förstört föreningens fastighet genom att låta hundar kissa i trapphuset så att det sugits upp i föreningens golv, andrahandshyresgäster som orsakat diverse störningar. Allt detta har inneburit många rättelseanmaningar, konversationer och ingripanden från styrelsen.

4. Information om rökning

Vi har boenden som får aska och fimpar från andra boende som röker, vilket är väldigt otrevligt. Styrelsen påminde ännu en gång om att visa hänsyn till sina grannar vid rökning och att ha en ordentlig fimpanordning som går att försluta tätt och inte åker upp när den välter etc, dvs colaburkar, vanliga askkoppar, krukor etc. är inte fullgott nog. Styrelsen tipsade om konservburkar i glas med återförslutbart lock som funkar bra.

5. Information om krav på insamling av matavfall.

År 2023 kommer det införas ett lagkrav på att man måste tillhandahålla sortering av matavfall. Inför 2023 kommer man därför sannolikt att behöva installera ett kärl för matavfall. Styrelsen kommer hålla sig uppdaterad och sannolikt inom de närmsta åren installera ett kärl för matavfall, förhoppningsvis gemensamt med Brf Lillstugan 1 för lägre installationskostnad. Mer information om detta kommer när/om det blir aktuellt.

Brf **LILLSTUGAN 2**

6. Information om Balkonginglasning och intermistiskt slutbesked.

Informationen har mailats ut tidigare och finns på föreningens hemsida.

- Det krävs att det finns ett godkänt bygglov hos kommunen för aktuell balkong/uteplats. Det finns ett bygglov för inglasning av balkonger och vissa uteplatser, Dnr SBN 2019 - 001086. Bygglovet gäller t o m 2025-02-27. Det är viktigt att de villkor som finns i bygglovet följs. Bostadsrättshavaren måste kontrollera att aktuell balkong finns med i bygglovet.
- Det krävs en godkänd ansökan/ett signerat avtal (ansökan och avtal är på samma blankett) mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren innan inglasning får påbörjas. Se vidare nedan steg 1 – 7.
- Inglasning **måste** ske med det av styrelsen valda inglasningsföretaget Svenska Lumon AB, org.nr: 556454 - 2370.
- Bostadsrättsinnehavaren måste följa det tillvägagångssätt/stegen som styrelsen har satt upp, se steg 1-7 nedan.
- Reglerna kan komma att modifieras i framtiden om styrelsen ser ett behov av det
- *Utan godkänt avtal mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren har styrelsen möjlighet att ålägga bostadsrättsinnehavare att ta ned inglasningen, på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.*

Så här ska den boende som vill glasa in gå tillväga:

Steg 1 – Bostadsrättsinnehavaren ansöker om att glasa in balkongen. Föreningen har en särskild blankett som alltid måste användas för detta ändamål. Ansökan ska ske i **två exemplar**. Ansökan ska läggas i föreningens brevlåda i entrén hus 55. Alternativt postas till "Brf lillstugan 2, Sandstuguvägen 55, 147 60 Uttran".

Steg 2 – Styrelsen godkänner eller nekar ansökan om inglasning efter mottagen ansökan. Styrelsen skriver under ena exemplaret och returnerar till bostadsrättsinnehavaren. Detta är nu ett avtal mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Steg 3 – Bostadsrättsinnehavaren kontaktar Lumon för uppmätning och för avtalsskrivning. Bostadsrättsinnehavaren bör även, för att skydda sig själv, tillse att Lumon skriver under avtalet som är upprättat mellan medlemmen och föreningen på särskilt angiven plats.

Steg 4 - Bostadsrättsinnehavaren skickar en kopia av avtalet mellan sig och Lumon till styrelsen och inväntar besked.

Brf **LILLSTUGAN 2**

Steg 5 – När styrelsen fått kopia på avtalet mellan medlemmen och Lumon skickar styrelsen besked om att inglasningen får börja. **Ingen montering får ske före detta besked från styrelsen.**

Steg 6 – När montering av inglasad balkong/uteplats är färdigställd ska bostadsrättsinnehavaren ansöka om interimistiskt slutbesked för balkongen/uteplatsen hos Botkyrka kommun. Detta kommer Lumon hantera åt bostadsrättshavaren för att samordna så många färdiga balkonger som möjligt bitvis. Föreningen kommer vidarefakturera bostadsrättshavarna för avgiften att glasa in, kostnaden kan variera beroende på hur många inglasningar som det interimistiska slutbeskedet söks för.

Steg 7 – Beviljat interimistiskt slutbesked för balkong/uteplats ska skickas till styrelsen.

14. Stämman beslutade att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
15. Stämman beslutade att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall utgå med 100 000 kr exkl. sociala avgifter för styrelsen att fördela dem emellan.

Stämman beslutade att arvodet till valberedningen skall utgå med 999 kr exkl. sociala avgifter.

Stämman beslutade att den ordinarie revisorn ska ersättas enligt upprättad och godkänd räkning.
16. Stämman beslutade att, i enlighet med valberedningens förslag välja Caroline Tillander, Joannis Theodoridis, Linnea Johansson, Madeleine Ring och Tobias Åberg till ordinarie ledamöter i styrelsen och Kiki Eriksson och Lisa Chabouni till suppleanter.
17. Stämman beslutade att som revisor välja Adnin Ali samt Joakim Häll som revisorssuppleant, båda vid BoRevision.
18. Stämman beslutade att till valberedning välja Evelina Ebsen och Mona Mrad.
19. Stämman beslutade att anta de nya stadgarna med enkel majoritet
20. Inga frågor eller av föreningsmedlem anmält ärende har hänskjutits till stämman
21. Stämмоordföranden förklarade att stämman var avslutad. Stämman pågick kl. 18.35 – 19:16

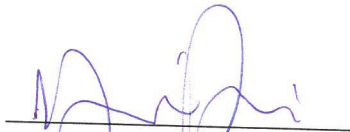
Brf **LILLSTUGAN 2**



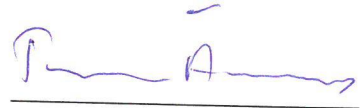
Stämмоordförande
Caroline Tillander



Justerare
Evelina Ebsen



Vid protokollet
Madeleine Ring



Justerare
Tobias Åberg

**NÄRVAROLISTA TAGEN VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
2020**

1. Madeleine Ring	lgh 41102	1 röst
2. Lisa Chabouni	lgh 41404	1 röst
3. Caroline Tillander	lgh 51403	0 röst
4. Tobias Åberg	lgh 51403	1 röst
5. Kiki Eriksson (via fullmakt)	lgh 51304	1 röst
6. Joannis Theodoridis	lgh 51402	1 röst
7. Mona Mrad(via fullmakt)	lgh 51002	1 röst
8. Evelina Ebsen	lgh 51001	1 röst
9. Camilla Knekt Klans	lgh 41204	1 röst

Brf **LILLSTUGAN 2**

Fullmakt


Brf Lillstugan 2

Datum: 9/6-2020

För (fullmakthavarens namn) Susanne Graan

Att vid föreningsstämman den 17 / 6 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

4:1204
Lägenhetsnummer


Namnteckning (fullmaktsgivare)

Camilla Kilans
Namnförtydligande (fullmaktsgivare)

Brf **LILLSTUGAN 2**

Fullmakt

Brf Lillstugan 2


Datum: 20200617

För (fullmakthavarens namn) Evelina Elsen

Att vid föreningsstämman den 17 / 6 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

1002
Lägenhetsnummer

~~Mona Nrad~~
Namnteckning (fullmaktsgivare)

Mona Nrad 
Namnförtydligande (fullmaktsgivare)

Fullmakt

Brf Lillstugan 2

Datum: 16/6-2020

För (fullmakthavarens namn) Tobias Åberg

Att vid föreningsstämman den 17/6 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

1304
Lägenhetsnummer

Kiki Eriksson
Namnteckning (fullmaktsgivare)

Kiki Eriksson
Namnförtydligande (fullmaktsgivare)