



## Protokoll fört vid föreningsstämma i Brf Mörbybacken 1 den 18 maj 2015, kl 19 00, i Fribergaskolans aula, Danderyd.

1. Föreningens ordförande Björn Barr hälsar alla välkomna och förklarar stämman öppnad.
2. Stämman beslutar godkänna dagordningen.
3. Som stämмоordförande väljs Billy Carlsson.
4. Stämмоordförandes val av protokollförare är Gunnar Andersson.
5. Som justeringsmän och tillika rösträknare väljs Frederik Jonsson och Margaretha Idar.
6. Fråga om stämman har blivit stadgeenligt utlyst, två veckor innan stämman, besvaras med ja.
7. Röstlängden fastställdes till totalt 43 röster.
8. Årsredovisningen för år 2014 föredrogs för stämman och med godkännande lades till handlingarna. Vidare redovisades styrelsens budget för år 2015.
9. Revisionsberättelsen föredrogs för stämman och med godkännande lades till handlingarna.
10. Stämman fastställde resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2014 enligt förslag i förvaltningsberättelsen.
11. Stämman godkände den föreslagna resultatdispositionen redovisad i förvaltningsberättelsen.
12. Stämman beviljade styrelsen ledamöter ansvarsfrihet. Till protokollet antecknas att beslutet var enhälligt.
13. Styrelsen beslutar att arvudet för 2015 ska vara 327 000 kronor inkl. 8 500 kronor till internrevisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Stämman beslutade enligt följande:

- Björn Barr, ordförande, tillika ledamot, omval 1 år.
- Gunnar Andersson, ordinarie ledamot, omval 2 år.
- Håkan Sundewall, ordinarie ledamot, omval 2 år.
- Mikael Hammarbäck, ordinarie ledamot, nyval 2 år.



- Katri Tammi, suppleant, nyval 1 år.
- Ulrika Preger, suppleant, nyval 1 år.
- Martin Lagerholm , suppleant, nyval 1 år.

15. Stämman väljer följande revisorer och revisions-suppleanter:

- Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå samt Lars Lundberg, internrevisor.
- Ragnar Santesson, Winters Revisionsbyrå, samt Joachim Carlsson, internrevisorssuppleant.


16. Stämman väljer följande valberedning:

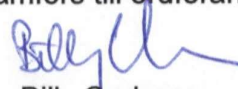
- Bengt Andersson, sammankallande
- Frederik Jonsson
- Britt Hallberg

17. Motioner eller från styrelsen hänskjutna frågor.

- Föreligger inga motioner.
- Styrelsen har till stämman framlagt förslag om vissa ändringar och tillägg i stadgarna. Det gäller paragraferna 3, 4 och 14 och som redovisas i bilaga till protokollet. För att ändringarna ska gälla måste de beslutas på två stämmor. Detta är första gången de är uppe för beslut på en stämma. Stämman beslutar enhälligt att godkänna de föreslagna justeringarna av stadgarna.

18. Stämman avslutas och tack framförs till ordförande.

  
Gunnar Andersson  
Protokollförare

  
Billy Carlsson  
Ordförande

Justeras:

  
Frederik Jonsson

  
Margaretha Idar

Bilaga till protokoll  
Föreningsstämma Brf Mörbybacken 1

Av styrelsen till föreningsstämman hänskjuten fråga:

150518

## Ändring i stadgar för Brf Mörbybacken 1

Förslag till ändring av stadgar för andrahandsupplåtelse samt frågor om medlemskap.

Röd text markerar föreslagna förändringar.

Kursiv text är de kommentarer som Fastighetsägarnas jurist har bifogat.

### MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

3§ Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka lagarna om sambors gemensamma hem skall tillämpas. ~~Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.~~

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande skäl.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen.

*Fastighetsägarnas kommentar: Medlemsskapskraven beskrivs bra som de är i paragrafen ovan och kan lämnas oförändrade. Vad gäller de diskriminerande skälen kan man istället skriva som angivits ovan i rött eller helt enkelt stryka meningen. Ordet ras anses numera förlegat. Det var myndigheterna JÄMO och HOMO som introducerade texten och pressade bostadsrättsorganisationerna att ta in skrivningen, vilken de numera själva inte gillar*

### INSATS OCH AVGIFTER MM

4§ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Observera att pantsättningsavgift tas ut för varje lån som ska täckas av pant.

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 året, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt

Li [Signature] 4

påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

*Fastighetsägarnas kommentar: Prisbasbeloppet är numera en del av socialförsäkringsbalken och har justerats i förslaget ovan. Ett nytt stycke gällande rätten att ta in avgift för andrahandsupplåtelse har lyfts in.*

#### 14 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala 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 det avsedda
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 fastigheten
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han 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 utgör eller i vilken till en 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.

*Fastighetsägarnas kommentar: Ett förverkandeskäl är numera också att avgift för andrahandsupplåtelse inte erlagts.*

*Under 2014 kom en ändring i hyres- och bostadsrättslagen som i princip innebär att "den slagna kvinnan inte ska kunna vräkas" (typexempel). Därav skrivningen om den som utsatts för brott.*

*Ovanstående förslag till stadgeändringar är utarbetade av Ove Schramm, jurist på Fastighetsägarna 2015-01-20.*

*li S 97*