



**Bostadsrättsföreningen Körsbäret 19-21**  
VÄSTERGATAN 9 • 411 23 GÖTEBORG



Protokoll fört vid ordinarie  
föreningsstämma med bostadsrätts-  
förening Körsbäret 19-21

Tid: 2016-04-26, kl 18.00  
Plats: Sal D33, Handelshögskolan,  
Göteborg

§ 1	<b>Öppnande</b>
Föreningsstämman öppnades av bostadsrättsföreningens ordförande Lars Östlund, som hälsade de närvarande välkomna.	
§2	<b>Godkännande av dagordning</b>
Dagordningen godkändes.	
§3	<b>Ordförande</b>
Till ordförande för stämman valdes Göran Eriksson.	
§4	<b>Sekreterare</b>
Till sekreterare för stämman valdes Tommy Holmquist.	
§5	<b>Justerare tillika rösträknare</b>
Att jämte ordföranden justera dagens protokoll utsågs Shahla Naseri och Björn Björstäck. Beslutades att välja dessa personer även till rösträknare om behov av rösträkning uppkommer.	
§6	<b>Kallelse</b>
Stämman befanns stadgeenligt utlyst.	
§7	<b>Fastställande av röstlängd</b>
Röstlängden fastställdes enligt bilaga.	
§8	<b>Årsredovisning</b>
Styrelsens årsredovisning för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31 behandlades. Stämman beslutade att med godkännande lägga styrelsens årsredovisning till handlingarna.	
§9	<b>Revisorernas berättelse</b>
Revisorernas berättelse för tiden 2015-01-01 till 2015-12-31 upplästes och stämman beslutade att lägga den till handlingarna.	
§10	<b>Resultat- och Balansräkning</b>
Resultat- och balansräkning fastställdes.	
§11	<b>Resultat-disposition</b>
Beslutades att årets överskott kr 6 928 967 tillsammans med föregående års balanserade vinst kr 111 930 totalt kr 7 040 897 behandlas enligt förslaget i årsredovisningen, kr 4 000 000 avsätts till underhållsfond Brf, kr 500 000 avsätts till underhållsfond garage, avsättning till underhållsfond BRF utöver plan kr 2 000 000. Kr 540 897 balanseras i ny räkning.	

## §12

Beslutades att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

**Ansvarsfrihet**

## §13

Styrelsens gemensamma arvode fastställdes till 4 inkomstbasbelopp.

Revisionsarvode utgår enligt räkning.

Tillägg till §13: Arvode till valberedningen kr 1 500 per person.

**Arvoden**

## §14

Stämman beslutade att till ordinarie styrelseledamöter välja

Staffan Claeson på 2 år, omval

Sven Jellbo på 2 år, omval

Tommy Holmquist på 1 år, omval

Johan Olofsson på 2 år, nyval

**Val av styrelse-  
ledamöter och  
suppleanter**

Stämman beslutade att till styrelsesuppleant välja

Nevio Vidovic på 2 år, nyval

## §15

Stämman beslutade att omvälja Klas Björnsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers till revisor.

**Revisorer och  
suppleant**

## §16

Till ledamöter i valberedningen utsågs

Shahla Naseri, sammankallande

Gunilla Björnefeldt-Rex

Kjell Englund

Alla är valda på ett år.

**Val av  
valberedning**

## §17

Tre motioner, och ett förslag från styrelsen har inkommit i stadgeenlig ordning till årets stämma (se bilagor).

**Motion 1:** Att styrelsen senast den 1/7-2016 börjar delge information om varje styrelsemöte till medlemmarna.

**Motion 2:** Att styrelsen utreder vilka hantverkare som kan tänka sig att bli "kortlistade" för entreprenader inom föreningen och skriver någon form av LOT med dem senast 30/9-2016.

**Motion 3:** Komplettering av förvaltningsberättelsen med fördelning av kostnader mellan bostäder, lokaler, och garage samt redovisning av nyckeltal, skuldkvot, belåningsgrad mm.

**I stadgeenlig  
ordning inkomna  
ärenden**

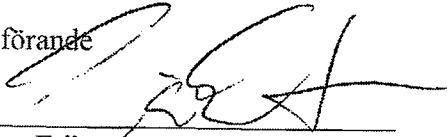
Stämman beslutade att avslå alla tre motionerna.

Av styrelsen till stämman hänskjutet ärende: Anpassning av stadgarna till ny gällande lag så att föreningen har möjlighet att ta betalt av bostadsrättsinnehavare vid uthyrning av lägenhet i andra hand (se bilaga).

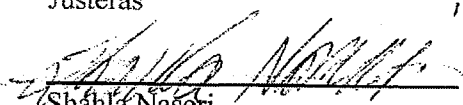
100 % av stämman beslutade bifalla förslaget.

Ordföranden tackade de närvarande för visat intresse och förklarade stämman avslutad.

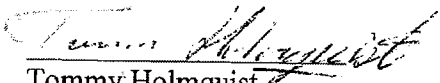
Ordförande

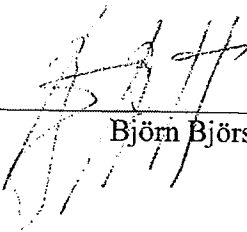
  
Göran Eriksson

Justeras

  
Sháhla Naseri

Vid protokollet

  
Tommy Holmquist

  
Björn Björstäck

Bilagor: Motioner och BRF:s förslag till beslut

# 1 Motion – bättre information

## Bakgrund

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att regelbundet informera medlemmarna (ägarna) om aktuella frågor, händelser i föreningen mm. Med bättre informerade medlemmar fattas med stor sannolikhet mer välgrundade beslut, samtidigt som engagemanget i föreningen ökar.

Det är rimligt att i samband med varje styrelsemöte dela med sig av vad som diskuterades, vilka beslut som fattas mm. Självklart ska detta ske med hänsyn till de frågor som rör föreningens relation till enskilda medlemmar eller frågor av affärsmässig natur som tex en upphandling. Att lämna ut protokollet är således inte lämpligt, utan det krävs en omarbetad text för att den ska bli möjlig att sprida.

## Yrkande

- Att styrelsen senast 1/7-2016 börjar delge information om varje styrelsemöte till medlemmarna.

## Förslag till åtgärd

Styrelsen informerar inom en vecka efter varje styrelsemöte om de informations-, diskussions-, - och beslutspunkter som behandlats på mötet. Informationen kan exempelvis placeras på en del av hemsidan där bara medlemmar kan logga in. För de som önskar finns ett ex att läsa på expeditionen.

## Kostnads- och intäktsbedömning

Tidsuppskattningen för det merarbetet åtgärden innebär uppskattas till 1-2 tim/protokoll. Om det utgår extra ersättning för detta eller inte avgör styrelsen.

Värdet av 374 bättre informerade hushåll är svårt att uppskatta men är inte försumbar.

# Styrelsens svar motion 1

Styrelsen anser att årsredovisning, underhållsplan, hemsida och Körbärsbladet ger medlemmarna den relevanta information som medlemmarna behöver för att kunna fatta rätt beslut kring sitt boende i BRF Körbäret.

Med denna motivering föreslår Styrelsen Stämman att avslå motionen.

## 2 Motion - hantverksavtal

### Bakgrund

Föreningen hanterar inköp av hantverkstjänster under ett normalår för ett tämligen måttligt belopp. De knappt 400 medlemmarnas sammantagna inköp av motsvarande tjänster under ett normalår handlar dock om avsevärda belopp. Potentialen i att använda föreningens storlek för att förhandla fram bra villkor för medlemmarna är stor.

Tanken är att de hantverkare som har gjort bra insatser under de senaste åren får möjlighet att bli "kortlistade" och därmed öka chansen att få arbeta åt medlemmar i föreningen. De kommer succesivt att känna till byggnadernas egenheter och kan bli bättre på att både planera och utföra arbeten med ett bra resultat. Motprestationen är att de lämnar ett något lägre pris för sina tjänster. Kvaliteten på deras arbete utvärderas kontinuerligt och deras närvaro på listan omprövas efter varje insats.

Nyttan består främst av mindre riskfyllda entreprenader, både när det gäller genomförande och kalkyl, och förhoppningsvis något lägre kostnader för medlemmarna för inköpen.

Alla inköp och val av entreprenör som enskild medlem gör är självfallet frivilliga och listan ska endast betraktas som en möjlighet, inte ett tvång.

Om man räknar på en av de mer kostnadsintensiva delarna i en bostad, badrummet, är det följande scenario rimligt:

*374 bostadsrättsinnehavare bygger om sina badrum vart 25 år. En badrumsrenovering kostar cirka 22 000 kr/m<sup>2</sup>. Om den leverantör som anlitas ger 10 % rabatt innebär det att medlemmarna har minskade kostnader på ca 120 000 kr/år.*

En rätt ansenlig besparing till följd av en liten insats för styrelsen.

Sedan kommer troligen 374 bostadsrättsinnehavare måla om bostaden, lägga om golvet osv.

Om föreningen lyckas förhandla fram en större rabatt, blir effekten större så klart...

### Yrkande

- Att styrelsen utreder vilka hantverkare som kan tänka sig att bli "kortlistade" för entreprenader inom föreningen och skriver någon form av LOI med dem senast den 30/9-2016.

### Förslag till åtgärd

Se yrkandet.

### Kostnads- och intäktsbedömning

Arbetsinsatsen för att åstadkomma 3-5 avtal uppskattas till 3-5 arbetsdagar.

Uppföljningen av entreprenaderna uppskattas till 1-2 tim/tillfälle. Om det utgår extra ersättning för detta eller inte avgör styrelsen.

Värdet av en minskad risk i entreprenaderna är svårt att uppskatta men är inte försumbar.

## Styrelsens svar motion 2

Styrelsen anser denna typ av avtal blir i princip omöjliga att övervaka. Via hemsida har styrelsen upplyst medlemmarna om ett antal hantverkare som föreningen regelbundet anlitar, och som därigenom har lokalkännedom och känner husen i sig, men det är upp till var och en att undersöka, välja och anlita entreprenör för det arbete medlemmen vill få utfört. Styrelsen anser även att föreningen kan ta på sig ett indirekt ansvar om vi utser entreprenörer som medlemmarna använder, vems ansvar blir det om en entreprenad ”går snett”?

Med denna motivering föreslår Styrelsen Stämman att avslå motionen.

### 3 Motion – nyckeltal mm

#### Bakgrund

I samband med bokslut författas en förvaltningsberättelse som beskriver det gångna året i föreningen genom ett antal viktiga eller signifikanta händelser. Berättelsen kompletteras med en redovisning av ekonomin. Bokslutet blir det mest publika dokument som styrelsen levererar till medlemmar och personer som är intresserade av att se hur föreningen sköts, tänk spekulanter på enskilda bostadsrätter.

För att vi som äger föreningen ska få en bättre förståelse för hur de olika delarna av föreningen mår ekonomiskt och är insikt en grundbult. När förståelsen finns är det lättare att agera ”informerat” vid de tillfällen som beslut ska fattas, bla föreningsstämman. För de som är spekulanter är det en styrka att kunna redovisa så korrekta och transparanta uppgifter som möjligt. Föreningens ekonomi är urstark, och det är något som vi ska vara stolta över och visa upp.

I nuläget redovisas intäkterna tydlig separerat på bostäder, garage och lokaler (se not 2 bokslut 2014) men även kostnader hade varit intressant att se uppdelad enligt samma princip.

#### Yrkande

- Att styrelsen till bokslutet 2015 kompletterar förvaltningsberättelsen med en tydlig uppdelning av redovisningen av bostäderna, garaget och lokalerna för sig. Precis som för föreningen i stort, görs även någon form av flerårsöversikt. Denna utökade redovisning sker kontinuerligt framöver och blir en ny praxis i föreningen. Denna utökade redovisning görs även retroaktivt från 2010.
- Att bokslutet from 2015 kompletteras med en tydligare redovisning av driftskostnader och andra nyckeltal såsom driftkvot, skuldkvot, belåningsgrad, medelränta, ränteskillnad osv. Denna utökade redovisning sker kontinuerligt framöver och blir en ny praxis i föreningen. Denna utökade redovisning görs även retroaktivt från 2010 för att åskådliggöra utvecklingen över tid.

#### Förslag till åtgärd

Se yrkandet.

#### Kostnads- och intäktsbedömning

Förslaget innebär möjligen att bokföringen måste preciseras något, uppföljningen kompletteras lite och förvaltningsberättelsen utökas aningens. Arbetsinsatsen för detta är någon timme i månaden för bokföring och en halvdag extra i samband med bokslutet.

Värdet av att kunna påverka kostnader och intäkter mer detaljerat är svårt att uppskatta i dagsläget men torde överstiga de kostnader som förändringen innebär.



## Styrelsens svar motion 3

Att dela upp bostäder, garage och lokaler låter sig inte göras. Garagets byggnationskostnad finns inte särredovisad när föreningen byggdes, utan denna kostnad är lagd på föreningens produktionskostnad, samma gäller lokaler. Så det finns inga särredovisade ingångsvärden per respektive byggnadsdel.

Vad vi förstår var även garaget en förutsättning för att bygga husen.

Styrelse gör vart år en egen 5-årsprognås samt bedömer åtgärderna i underhållsplansen, om och när de är dags att utföra.

Styrelsen budget och prognos är arbetsmaterial som endast styrelsen arbetar med och det är ingen offentlig handling.

Styrelsen anser att en sådan handling skulle skapa mer otydlighet och förvirring för medlemmarna då denna kontinuerligt ändras, än att vi tydligt vart år redovisar årsredovisningen samt varje höst talar om för medlemmarna genom Körbärsbladet vad eventuell avgiftsjustering blir.

Styrelsen väljs av stämman för att fatta dessa beslut.

Ytterligare information i årsredovisningen kan ge upphov till fler felkällor.

Att ta fram tex meddelränta för föreningen torde var och en medlem relativt enkelt kunna göra m.h.a årsredovisningen.

Styrelsen ser i dagslägen ingen större nytta med denna typ av information då den, om man jämför med andra föreningar, kommer att kräva helt andra parrametrar som t.ex har de utfört sitt underhåll mm.

Med denna motivering föreslår Styrelsen Stämman att avslå motionen.

## Styrelsens förslag till stadgeändring

### 4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens löpande 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.

### Förslag att 4 § 3 st. och 4 st. utgår

**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 lagen (1962:381) om allmän försäkring som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.**

**Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.**

### Förslag till ny lydelse av 4 § 3-5 st:

*Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.*

*Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.*

*Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.*

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

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

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 påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkasso kostnader m m.