

# PROTOKOLL

## Fört vid årsstämma för Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå

**Tid:** Torsdag den 4 maj 2023 kl 19.00

**Plats:** Pingstgatan 59 i Skellefteå

### ÄRENDEN

#### § 1 Öppnande

Mötet öppnades av sittande ordförande Cecilia Crampelle.

#### § 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)

Röstlängd upprättades genom upprop och fastställdes därefter.

#### § 3 Val av ordförande vid stämman

Till ordförande valdes Cecilia Crampelle

#### § 4 Ordförandens val av sekreterare

Till sekreterare utsågs Ingemar Granath

#### § 5 Val av justeringsmän

Till justeringsmän valdes Tobias Henningsen och Johan Forslund

#### § 6 Fråga om kallelse med dagordning till stämman behörigen skett

Enligt stadgarna ska kallelse ske senast två veckor före stämman, alltså torsdagen den 21 april. Kallelse gick ut digitalt tillsammans med årsredovisning, revisionsberättelse, förenklad version av årsredovisning samt styrelsens förslag till ändring i föreningens stadgar två dagar tidigare, alltså den 19 april. Kallelse lämnades samtidigt i brevlådorna, tillsammans med styrelsens förslag om stadgeändring. Stämman fann att den blivit behörigt utlyst.

#### § 7 Föredragning av föreningens årsredovisning

Styrelsen genom Ingemar Granath informerade om årsredovisning för 2022. Ingemar informerade även om att föreningens räntekostnader kommer att öka avsevärt när föreningens lån läggs om de närmaste åren, vilket kommer att kräva kraftiga höjningar av månadsavgiften.

#### § 8 Föredragning av revisionsberättelsen

Styrelsen genom Ingemar Granath informerade om huvuddragen i revisionsberättelsen. Revisorn tillstyrker att resultat- och balansräkning fastställs. Revisorn tillstyrker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

#### § 9 Fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman fastställer upprättad resultat- och balansräkning.

#### § 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen

Stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

#### § 11 Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Stämman beslutade i enlighet med stadgarna att årets resultat balanseras i ny räkning, vilket konkret innebär att det läggs till eget kapital i balansräkningen.

Tobias Henningsen  
Johan Forslund

### § 12 Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Stämman beslutade om oförändrat 3 styrelseledamöter och 2 suppleanter.

### § 13 Fråga om arvoden

Stämman beslutade om oförändrat 8 000 kr i arvode till styrelsen och suppleanter.

### § 14 Val av styrelseledamöter

Till styrelsen för 2 (två) år valdes Malin Thoren (lgh 215), och för 1 (ett) år valdes Lena Viksten (lgh 216). Cecilia Crampelle (lgh 116) är sedan tidigare vald fram till årsstämman 2024.

### § 15 Val av styrelsesuppleanter

Som styrelsesuppleant för 1 (ett) år valdes Tim Alfredsson (lgh 113) och Ingemar Granath (lgh 218).

### § 16 Val av revisor

Som auktoriserad revisor valdes KPMG med huvudansvarig revisor Catrin Moberg.

### § 17 Val av valberedning

Till valberedning för 1 (ett) år valdes Tobias Henningsen (lgh 211). Styrelsen får mandat att utse ytterligare en person till valberedningen.

### § 18 Styrelsens förslag till stadgeändring

Stämman godkänner styrelsens förslag till stadgeändring som är en följd av ändringar i bostadsrättslagen. Beslutet var enhälligt. Förslaget ligger som bilaga till protokollet.

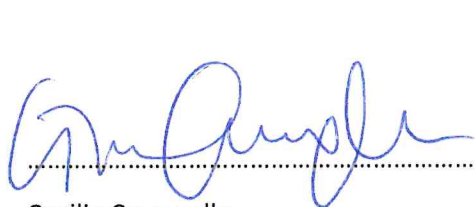
Ändring av stadgar kräver beslut av två stämmor. Styrelsen kommer därför att kalla till en extra stämma för att behandla förslaget till stadgeändring vid lämpligt tillfälle.

### § 19 Information från styrelsen

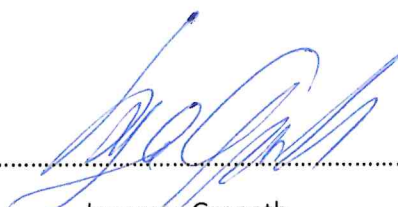
Cecilia Crampelle informerade om miljömässiga effekter av vår sortering av hushållsavfall.

### § 20 Stämmans avslutande

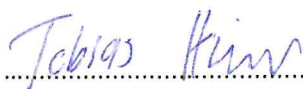
Mötesordförande Cecilia Crampelle avslutar mötet.



Cecilia Crampelle  
Ordförande



Ingemar Granath  
Sekreterare



Tobias Henningsen  
Justerare



Johan Forslund  
Justerare

# Brf Vinterängen i Skellefteå

## Fullmakt

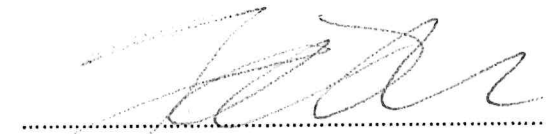
Eftersom jag / vi är förhindrad att delta vid årsstämman 2023-05-04 för Brf Vinterängen lämnar jag / vi följande fullmakt till

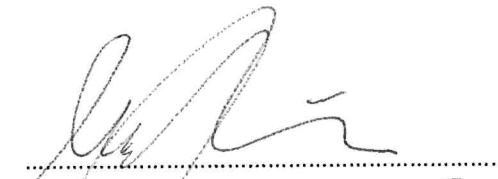
TIM & JASMINE ALFREOSSON

Att företräda mig / oss under stämman och där utöva min rösträtt.

Skellefteå 2023-04-10


Bostadsrättshavare

  
JOEL RÖNNMARK

  
MALIN THOREÉN

Enligt stadgarna gäller följande beträffande fullmakt:

§ 21. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftligt, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Tobias Olsson  


Röstlängd för föreningsstämma  
 Brf Vinterängen i Skellefteå  
 Datum: 2023-05-04

		Närvaro Röst		Stadgeändring		
				Ja	Nej	Avst.
49	Andreas Viklund					
	Maria Marklund					
51	Johan Forslund	X	X			
	Ulf Allan Forslund	X				
53	Jasmine Alfredsson					
	Tim Alfredsson	X	X			
55	Malin Burlin					
57	Natasha Porter					
	Richard Porter					
59	Cecilia Crampelle	X	X			
	Martin Eriksson					
61	Sofie Schönfeldt					
	Tobias Henningsen	X	X			
63	Angelica Atterlöf					
	Erik Atterlöf	X	X			
65	Andreas Brännström	X	X			
67	Marko Härkönen					
69	Joel Rönmark					
	Malin Thoren					
71	Andreas Noren	X	X			
	Lena Vikström	X				
73	Stefan Jakobsson	X	X			
75	Astrid Granath					
	Ingemar Granath	X	X			

**Fullmakter**

Tim Alfredsson har fullmakt från Joel Rönmark och Malin Thoren och röstar i deras ställe.

Tobias Henningsen  
 [Signature]

## Styrelsens förslag till föreningsstämman den 4 maj 2023 BRF Vinterängen

### Stadgeändring till följd av förändring i bostadsrättslagen

#### Bakgrund

Bostadsrättslagen förändrades i vissa delar från den 1 januari 2023.

1. Tydligare regler för upplåtelseavtalet (gäller nya föreningar och den förste ägaren av bostadsrätten)
2. Krav på ytterligare innehåll i fastighetsmäklarnas objektsbeskrivning.
3. Ytterligare krav på årsredovisningen i form av ytterligare nyckeltal mm. Till stor del finns de redan.
4. Utvidgad och preciserad beskrivning av vilka förändringar i lägenheten som är väsentliga och som kräver tillstånd från styrelsen.
5. Några ytterligare smärre förändringar bl a formalia i fråga om rösträtten vid årsmöten.

Det är bara punkterna 4 och 5 som påverkar stadgarna i bostadsrättsföreningar. När det gäller punkt 5 så stämmer våra stadgar med lagstiftningen redan i dag.

Återstår då punkt 4, som handlar om väsentliga förändringar som kräver styrelsens tillstånd och innehåller ett par nya punkter, utöver de som gällt tidigare:

- Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten
- Installation eller ändring av anordning för ventilation
- Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet

Sedan tidigare finns även:

- Någon annan väsentlig förändring av lägenheten

Våra stadgar, **29 §**, anger: "Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen."

Formuleringen kan stå oförändrad, det finns inget behov av att räkna upp lagstiftningens punkter.

**En nyhet är att det finns en möjlighet för bostadsrättshavare att få en överprövning i hyresnämnden. Ett nytt stycke bör därför skrivas in i 29 §:**

*Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.*

**En annan nyhet är att styrelsen (i väldigt speciella fall) har rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Ett nytt stycke bör därför skrivas in i 28 § som 28 a §:**

*Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 §, eller utför en åtgärd i strid med 29 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad*

Tobias Henrik  
Johansson

**35 §** i våra stadgar behandlar de situationer där bostadsrätten är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. **Här tillkommer en punkt 9 enligt lagstiftningen som avser väsentliga förändringar i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.** Här föreslår vi även att punkt 7 och 8 formuleras på ett tydligare sätt (hämtas från bostadsrättslagen) utan att innebörden på något sätt förändras.

- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning,
- 9 om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 29 § första stycket.

**36 §** i stadgarna behandlar begränsningar i styrelsens möjlighet att säga upp bostadsrättshavare. Innebörden är i stort sett oförändrad, **vad som tillkommit är den nya punkt 9 (se ovan) och möjligheten för bostadsrättshavaren att vända sig till hyresnämnden.** Här visas hela texten i paragrafen, där första och sista stycket är helt oförändrade:

#### 36 §

*Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.*

*Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 35 § punkterna 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.*

*Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 35 § punkt 2, eller ett sådant förhållande som avses i punkt 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.*

*Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.*

Kommentar till tredje stycket: punkt 2 avser om man utan tillstånd upplåter lägenheten i andra hand och punkt 9 avser väsentlig förändring i lägenheten.

## Stadgeändring avseende val av revisor

Enligt **16 § första stycket** ska årsstämman välja en revisor och en suppleant. Detta är ju lämpligt i en förening som väljer revisor bland sina medlemmar, vilket exempelvis vägföreningen gör.

**Eftersom vi väljer revisor från revisionsföretag (f n KPMG) är det inte aktuellt med att välja revisorssuppleant.** Då bör vi ändra denna paragraf så den stämmer med hur vi hanterar frågan. Det bör då även skrivas in att revisorn ska vara auktoriserad:

*En revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Revisorn ska vara auktoriserad.*

Motsvarande ändring ska då ske i dagordning inför årsstämman vilken styrs av **19 §**.

*Tobias Huv  
Jubel*