**Dagordning till Årsstämman för BRF Kogaren1, org.nr 769606-0487**

21:a maj 2018, kl 19.00 i föreningens tvättstuga

Stämmans öppnande

 Martin välkomnar och öppnar stämman

Val av ordförande

 Martin Edberg

Val av protokollförare

 Lage Ahrenstedt

Val av 2 justeringsmän tillika rösträknare

 Jonas Hesse

 Lovisa Bälter Bjurgert

Fastställande av röstlängd, förteckning över närvarande medlemmar

 Närvarande:

Martin Edberg

Lage Ahrenstedt

Lovisa Bälter Bjurgert

Pontus Leander

Sabine Olofsson

Lill Efvergren

Anders Backman

Lotta Gelin Kronestedt

Kajsa Gelin Kronestedt

Jonas Hesse

Peter Nyström

Joakim Strömberg

Louise Söderberg

Christer Dyrwoold

Carina Ervallius

Alexandra Andersson

13 hushåll representerade

Fråga om stämman har blivit behörigt utlyst

 Inga invändningar

Godkännande av dagordningen

 Den godkännes

Behandling av styrelsens förslag

***Ändringar i Föreningens Stadgar***

På grund av lagändringar måste vi ändra i stadgan angående revision & föreningsstämma

Ändringarna måste godkännas på 2 stämmor, ordinarie + extra

Ändringarna ska vara klara till juni 2018

För att se de aktuella ändringarna hänvisar styrelsen till hemsidan, där två versioner är upplagda, den slutgiltiga plus en kopia med kommentarer till ändringarna i rött. Önskan om papperskopia meddelas styrelsen via mail eller lapp i brevlådan.

 **Stämman röstar igenom förslaget enhälligt**

***Uppdatering av Föreningens Regler Gällande Andrahandsuthyrning Inklusive Korttidsuthyrning***

**Nuvarande text**

**Andrahandsuthyrning**

Huvudregel är att det är föreningens medlemmar som skall bo i föreningens lägenheter. Enligt

lag får inte bostadsrättsinnehavaren hyra ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande.

Tillstånd medges exempelvis vid

•Ålder

•Sjukdom

•Studier eller tillfälligt arbete på annan ort (i högst två år)

•Särskilda familjeförhållanden, till exempel önskemål om att prov sambo (i högst ett år)

•Förälder som hyr ut till barn

För tillstånd lämnas en skriftlig ansökan till styrelsen. Styrelsens beslut kan överklagas till

hyresnämnden. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand, tänk på att

•Du är ansvarig för att månadsavgiften/hyran betalas.

•Du är ansvarig för att hyresgästen inte stör andra.

•Upprätta ett skriftligt kontrakt och avtala bort besittningsskyddet.

Styrelsen kräver att få ta del av hyreskontraktet och avtal om besittningsskydd.

**Förslag till ny text**

**Andrahandsuthyrning**

Föreningen tar ut en avgift om 10% av ett prisbasbelopp per år för uthyrning, i enlighet med föreningens stadgar. För perioder kortare än 1 år tas avgiften ut *pro rata*. Avgiften debiteras i december.

Andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen. Ansökan sker via formulär som finns på föreningens hemsida. Ansökan skall lämnas in senast tio dagar innan uthyrningen träder i kraft.

Föreningen följer gällande lagstiftning för andrahandsuthyrning som bland annat går att hitta hos Fastighetsägarna. [Länk till gällande lagstiftning](http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/brf/kompetensutveckling/andrahandsuthyrning/andrahandsuthyrning-detta-galler-mellan-bostadsrattshavare-och-hyresgast_1)

För fler detaljer finns riktlinjer framtagna som styrelsen kommer att beakta vid ansökan om uthyrning i andrahand. [Riktlinjer från Fastighetsägarna](Riktlinjer%20fr%C3%A5n%20Fastighets%C3%A4garna)

Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att vara rätt försäkrad vid uthyrning. Också andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring för sina saker och för att kunna ersätta innehavaren för eventuella skador. Tala med ditt försäkringsbolag om vilket skydd du har och om du behöver komplettera det.

**Korttidsuthyrning**

Med korttidsuthyrning menas perioden från 7 dagar upp till 3 månader. Kortare tid än 7 dagar tillåts inte. Längre än 3 månader räknas som andrahandsuthyrning och bedöms därefter. Det är tillåtet att hyra ut 4 gånger per år. Vid särskilda fall kan fler tillfällen godkännas av styrelsen men som regel kommer detta inte att godkännas. Avgift till föreningen utgår även för korttidsuthyrning (samma som för andrahandsuthyrning).

Korttidsuthyrning ska alltid, såsom andrahandsuthyrning, godkännas av styrelsen. Ansökan sker via formulär som finns på föreningens hemsida, samma dokument gäller för korttids- som för andrahandsuthyrning. Ansökan skall lämnas in senast tio dagar innan uthyrningen träder i kraft.

Det är lägenhetsinnehavarens ansvar att vara rätt försäkrad vid uthyrning. Också andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring för sina saker och för att kunna ersätta innehavaren för eventuella skador. Tala med ditt försäkringsbolag om vilket skydd du har och om du behöver komplettera det.

 En röst hördes som önskade att korttidsuthyrning inte ska tillåtas över huvud taget.

 **Stämman röstar igenom förslaget enhälligt.**

Övrigt

* Planer för lokalerna

Styrelsen berättar att bägge lokalerna hyrs ut fram till 1:a feb -20, därefter föreslår styrelsen att de görs om till lägenheter och att förtjänsten går till amortering och sänkta avgifter för medlemmarna. Ett detaljerat förslag läggs fram på stämman i november. Styrelsen efterlyser medlemmarnas åsikter och förslag om vad vi kan göra med lokalerna. Dessutom föreslår styrelsen att torkrummet görs om till föreningslokal.

Planerna för lokaler + torkrum togs emot positivt

Alexandra är intresserad av att köpa båda lokalerna för att göra en lägenhet till sig själv

* Info om höstens fönsterrenovering

Jonas informerar om tiderna och tillvalen.

 En medlem undrar om de nya rutorna färgar skymningsljuset grönt.

 Styrelsen informerar Anders Backman via SMS när mer info kommer

* Styrelsens sammansättning

Martin informerar att han lämnar över ordförandeposten till Lage och att Kajsa kliver in som suppleant.

Stämmans avslutande