



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

HSB BRF Annelund i Sollentuna kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma 2024.

Datum/tid: 24 april 2024 kl. 18.30

Plats: Rotebrokyrkan (Cafeterian), Ytterbyvägen 4 E

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a. **Beslut om att anta nya stadgar**
Vid extra föreningsstämma 2023-12-06 beslutades enhälligt att i första läsningen anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen baserade på HSB normalstadgar 2023. Styrelsen föreslår, att föreningsstämman i andra läsningen beslutar att anta nya stadgar, baserade på HSB normalstadgar 2023
 - b. **Motion – Om Gruppavtal Bredband och tv (Se bilaga)**
 - c. **Motion – Om Övernattningslägenhet (Se bilaga)**
 - d. **Proposition-- Policy för andrahandsuthyrning av bostadsrätt i HSB BRF Annelund (Se bilaga)**
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen! Hälsningar Styrelsen BRF Annelund



HSB – där möjligheterna bor

BRF HSB Annelund årsstämma

24 april 2024

Valberedningens berättelse:

Valberedningen har bestått av Anders Jonsson Allévägen 12B, Ulla Falk Allévägen 6L samt Solveig Seuffert 10L.

Valberedningens arbetssätt:

Valberedning har arbetat efter den arbetsordning som togs fram till 2019 års stämma.

Valberedningen har haft 3 formella och protokollförda möten där arbetsuppgifter fördelats och utförts mellan mötestillfällena samt bearbetats och sammanställts.

I år har vi till skillnad mot tidigare år träffat hela styrelsen samtidigt istället för enskilda samtal.

Valberedningens uppfattning är att arbetet fungerat bra.

Utifrån ovan lämnar valberedningen till årsstämman förslag enligt föreningens stadgar §17:

Valberedningens förslag

1 Förslag på arvoden

Prisbasbeloppet (PBB) enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) för år 2023 var 52 500 kronor.

Summan av styrelsearvoden för 2023 var 105 000 kr (52 500 x 2.0) enligt årsstämmans beslut

Prisbasbeloppet (PBB) enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) har för år 2024 räknats upp till 57 300 kronor.

Valberedningen föreslår att stämman 2024 beslutar om arvoden enligt följande:

1.1 Styrelsen får 2.20 x PBB (126 060 kr) för perioden 2024-04-25 – 2025-04-24 att fördela inom sig. Styrelsen budgeterar detta separat.

Mötesarvode och fördelningsprincipen bestäms internt i Styrelsen. För perioden 2024-01-01 - 2024-04-24 avgörs fördelning av arvodet av nuvarande styrelse inom ramen för 2023 årsstämmans beslut. Detta är en ökning från 2.0 PBB till 2.2 PBB.

1.2 Revisorerna får 0,20 x PBB (11 460 kr) för perioden 2024-04-25 – 2025-04-24 att fördela inom sig. Fördelning bestäms av revisorerna. Styrelsen budgeterar detta separat. För perioden 2024-01-01 - 2024-04-24 avgörs arvodet av 2023 årsstämmans beslut.

1.3 Valberedningen får 0,17 x PBB (9 129 kr) att fördela inom sig för perioden 2024-04-25 – 2025-04-24. Fördelning bestäms internt i valberedning. Styrelsen budgeterar detta separat. Valberedningsordförande rapporterar till styrelseordförande för utbetalning.

1.4 Valberedningen föreslår att styrelsen kan besluta om **ersättning till medlemmar**, som styrelsen uppdrar att utföra arbete för föreningen (till ex: internetsupport, avtalsfrågor, måleri, extra städning, plantering, brandsäkerhet, m.m.), på sammanlagt 0,2 x PBB (10 740) för perioden 2024-04-25 – 2025-

04-24) exklusive arbetsgivaravgifter. Eventuella försäkrings och avtalsfrågor bör först utredas. Styrelsen budgeterar detta separat.

1.5 Valberedningen föreslår att styrelsen **kan** besluta om ersättning till **medlemmar, som styrelsen adjungerar**, på maximal PBB x 0,1 (5 370kr) för perioden 2024-04-25 – 2025-04-24, med ett maximalt arvode per sammanträde på 0,01x PBB (537 kr). Styrelsen budgeterar detta separat.

1.6 Valberedning föreslår **ett individuellt mötesarvode** på PBB x 0,01 (537 kr) för perioden 2024-04-25 – 2025-04-24, exklusive arbetsgivaravgifter för varje rapporterat sammanträde i HSB fullmäktige och i övriga HSB sammankomster.

1.7 Valberedningen föreslår att samtliga beslutade arvoden ska gälla från 2024 års ordinarie föreningsstämma tills nytt beslut tas vid en ordinarie föreningsstämma.

2 Förslag på övriga ersättningar

2.1 Mil-ersättning. Valberedningen föreslår att stämman beslutar att milersättning **kan** utgå med av skattemyndigheten fastställd skattefri ersättning till styrelsens medlemmar då egen bil används i föreningens tjänst.

2.2 Ersättning för förlorad arbetsinkomst. Valberedningen föreslår att stämman beslutar att ersättning för förlorad arbetsinkomst **kan** utgå till styrelsemedlemmar och av föreningen valda revisorer vid deltagande i möten, kurser och konferenser för föreningens räkning. Förlorad arbetsinkomst ska styrkas av arbetsgivaren.

3 Styrelse: Antal ledamöter. Val av Styrelseledamöter.

Enligt föreningens stadgar § 21 ska styrelsen bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant av HSB Stockholm. Valberedningens grunder för nominering har varit:

Inkomna nomineringar

Jämvikt mellan män och kvinnor

Representativ åldersfördelning

Jämn fördelning av ledamöternas boende i ”små lägenheter” respektive ”stora lägenheter”

- kompetens

Vid årsstämman 2022 valdes 3 styrelseledamöter med mandatperiod till 2024 årsstämma:

Marcus Thorsson 4F

Sofie Ovesen 10E

Katarina Matsson 8E

Vid årsstämman 2023 valdes 3 styrelseledamöter med mandatperiod till 2025 årsstämma:

Ledamot 1 (Val till 2025) Ordförande. Diego Lema 10D

Ledamot 2 (Val till 2025) Diari Ghafouri 6H

Ledamot 3 (fyllnadsval till 2024) Gösta 6H

Suppleant fyllnadsval (Val till 2025) Jonathan Ibanez 6K

Valberedningen har fått in följande nomineringar till Styrelsen:

Lars-Erik Käck 10B

Andrei Yeslikau, 12G

Marcus Thorsson 4F

Gösta Nielsen 2G

Åsa Arozenius 10A
Katarina Lindberg 8C
Tova Medbo 8D
Rebecca Nerman 6R
Sofie Ovesen 10E

Valberedningen har ej fått in nomineringar till Styrelseordförande

Motion 3.1 Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av max 5 ledamöter exkl. HSB ledamot samt max 2 suppleanter.

Motion 3.2 Valberedningen föreslår att stämman väljer följande medlemmar som ledamöter.

Ledamot 1 (Val till 2025)	Ordförande. Diego Lema 10D
Ledamot 2 (Val till 2025)	Diari Ghafouri 6H
Ledamot 3 (Val till 2026)	Marcus Thorsson 4F
Ledamot 4 (Val till 2026)	Gösta Nielsen 2G
Ledamot 5 (Val till 2026)	Andrei Yeslikau, 12G
Suppleant (Val till 2025)	Åsa Arozenius 10A
Suppleant (Val till 2025)	Jonathan Ibanez 6K

4) Revisorer. Antal revisorer. Val av revisorer.

Enligt föreningens stadgar § 25 ska revisorerna till antalet vara lägst två och högst tre och högst en suppleant. Av dessa utses en revisor av HSB Riksförbund. Om av årsstämman utsedda revisorerna avgår i förtid bör en extra stämma inkallas.

Motion 4.1 Valberedningen föreslår att på stämman välja 3 revisor med mandattid 1 år vardera.

Valberedningen har fått in följande nomineringar:

Anders Fungdal 8F
Linda Larsson 4L
Eva Sand 6J

Motion 4.2 Valberedningen föreslår att stämman väljer följande medlemmar som revisorer.

Revisor: Anders Fungdal 8F
Revisor: Linda Larsson 4L
Revisorssuppleant: Eva Sand 6J

5) Valberedning. Antal. Nominerade ledamöter till valberedningen.

Enligt föreningens stadgar § 26 ska valberedningen bestå av **lägst** två ledamöter. Av dessa utses en ordförande för valberedningen. Om antal valberedare understiger 2 bör en extra stämma inkallas.

Motion 5.1 Valberedningen föreslår att på stämman välja 3 valberedare. Valberedning med mandattid 1 år vardera.

Nominerade valberedare:
Anders Jonsson 12B Ordförande
Ulla Falk 6L
Solveig Seuffert 10L
Christoffer Klint 10E
Patrik Blank 8E
Stefan Hesserud 8D

Sofie Ovesen 10E
Tova Medbo 8D
Katarina Lindberg 8C
Rebecca Nerman 6R

6) Förslag till representanter i fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

Motion 6.1 I övrigt föreslår vi stämman att styrelsen utser representanter till Stockholm HSB fullmäktige och andra representanter i HSB.

Motioner från medlemmar:

Motion: Om gruppavtal för bredband och tv

Föreningen saknar idag gruppavtal för bredband, vilket tvingar medlemmarna att teckna onödigt dyra avtal individuellt. Genom att upphandla och teckna gruppavtal skulle samtliga medlemmar få tillgång till internet med hög hastighet för en rimlig kostnad.

Idag betalar vi 77 kronor i månaden för kabel-tv, trots att det är en tjänst vissa medlemmar inte utnyttjar. Därutöver kostar det många hundralappar att teckna ett eget bredbandsavtal. Ett kollektivt avtal för både tv och bredbandsanslutning skulle spara många medlemmar pengar. Bahnhof har till exempel tidigare inkommit till styrelsen med en offert på 180 kronor per månad och lägenhet för internet med en hastighet på 1000/1000 Mbit (våldigt snabbt).

Jag föreslår därför att årsstämman beslutar att föreningen tecknar gruppavtal för bredband och tv för sina medlemmar. Styrelsen bör i ett första steg inhämta offerter från olika leverantörer och presentera dessa för oss boende.

Rotebro 28/2 – 24
Stefan Hesserud Persson
Allévägen 8D, lgh 25

Motion: Om övernattningslägenhet

Vi önskar ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna till att bygga en övernattningslägenhet i föreningens lokaler. Syftet är att ge föreningens medlemmar möjlighet att boka och hyra lägenheten för övernattnings i samband med besök av närstående.

Rotebro 29/2 – 24
Katarina Mattsson och Patrik Petterson Blank
Allévägen 8E, lgh 24



Policy för andrahandsuthyrning av bostadsrätt i HSB BRF Annelund

HSB – där möjligheterna bor

I syfte säkerställa likabehandling av medlemmarna vid andrahandsuthyrning av bostadsrätt i HSB BRF Annelund i Sollentuna har styrelsen under hösten 2023 sett över sitt arbete och beslutat att föreslå 2024's årsstämma detta policydokument.

Policyn utgör en utgångspunkt för bedömning av de ansökningar om uthyrning i andrahand som styrelsen i BRF Annelund har att ta ställning till.

HSB Bostadsrättsförening Annelund. Riktlinjer vid andrahandsupplåtelser

Årsstämman för HSB bostadsrättsförening Annelund i Sollentuna har den 24:e april 2024 fastställt detta dokument med riktlinjer för andrahandsupplåtelser. Styrelsen ska granska och revidera vid behov riktlinjerna och meddela det medlemmarna i föreningen.

Utgångspunkten enligt lagförarbeten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att **under en tid** bo någon annanstans.

Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna **återvända till den efter en tid**.

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Det saknar också betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till innehavaren. Avgörande för bedömningen är i vilken utsträckning hyresgästen har rätt att självständigt utnyttja lägenheten.

Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd

Föreningens intresse är att medlemmarna själva bor permanent i sina lägenheter.

Antalet andrahandsupplåtelser i vår bostadsrättsförening kan påverka föreningsarbetet och möjligheten att finna lämpliga personer till förtroendeuppdrag. Möjligheten att få personer att engagera sig i föreningsarbetet har särskild betydelse. I en sådan situation kan det uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra hand.

Föreningens olägenheter kan väga tyngre i bedömningen motsätta sig en upplåtelse.

Om ansökan. Ansökan signerad av samtliga innehavare ska lämnas till sekreteraren/ordförande eller skickas ifylld till annelundstyrelsen.rotebro@gmail.com.

Ansökan ska godkännas av styrelsen innan kontraktet signeras mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen/hyresgästerna.

Ansökan ska innehålla namn och personnummer för samtliga personer som ska bo i lägenheten samt telefonnummer och mejl adress för hyresgästen/hyresgästerna. Endast personer angivna i ansökan får registreras hos Skattemyndigheterna.

Ansökan ska arkiveras och en kopia ska lämnas till bostadsrättsinnehavaren. Kopian ska även mejlas till de av innehavarna registrerade mejladress i MITT HSB.

Olovlig andrahandsupplåtelse

Om styrelsen misstänker att det pågår en olovlig andrahandsupplåtelse måste styrelsen inom två månader från det att man får kännedom skicka en anmodan om rättelse. En rättelseanmodan måste vara korrekt utformad för att vara giltig. Den ska skickas till bostadsrättshavaren via rekommenderat brev.

Om referenser

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende de tilltänkta hyresgästernas skötsamhet.

Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från de föreslagna hyresgästerna att sådana uppgifter får inhämtas.

Om uthyrning

Föreningen ger inte sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än 3 månader.

Föreningen ger inte sitt samtycke till en uthyrning till juridiska personer.

Uthyrning i ett rent kommersiellt syfte är inte ett godtagbart skäl.

Uthyrning genom Airbnb är inte tillåtet. I en dom från 2016 likställs tjänsten Airbnb med hotellverksamhet och inte andrahandsuthyrning.

Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl till uthyrning i andrahand. Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse är inte tillåtet. Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, ska inte godtas av BRF Annelund.

Om första året

Styrelsen ska under **första året** efter bostadsrätten förvärvats neka en uthyrning och inte godkänna en andrahandsupplåtelse.

Sollentuna Kommuns lägenheter

För Sollentuna Kommun ägda lägenheter behövs inte ange något skäl för upplåtelsen i andrahand men Sollentuna kommun bör ändå underrätta föreningens styrelse om upplåtelsen och ett andrahandskontrakt bör signeras mellan kommunen och andrahandshyresgästen.

Enligt bostadsrättslagen får en juridisk person, som innehar en bostadslägenhet för permanentboende endast upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand för permanentboende. Lägenheten upplåten i andrahand får inte användas som övernattningsbostad för olika personer.

Om hemförsäkring.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och föreningens stadgar.

Förverkandegrunder med anledning av andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och BRF Annelund har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i de fall bostadsrättshavaren hyr ut sin bostadsrätt utan godkännande från styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inför föreningen att hyresgästen sköter sig och bör därför se till att informera hyresgästen om de regler som gäller hos oss (till exempel parkeringsregler, tvättstugan, sophantering, störningar, etcetera).

Förverkandegrunder med anledning av störningar

Om andrahandshyresgäst orsakar störningar (hög musik, skrik, aggressiv beteende, bankande, etcetera) kommer andrahandstillstånden att återkallas.

Om avgiften. Föreningen kommer att ta ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand i enlighet med våra stadgar. Avgiften gäller även Sollentuna kommun ägda lägenheter. Föreningen ska meddela bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges. Informationen kan även sändas/mejlas till de av innehavarna registrerade adress i MITT HSB.

Avgiften blir max tio procent av gällande prisbasbeloppet. Vid eventuellt förlängning av andrahandsupplåtelser kommer en avgift att tas ut för den nya perioden baserad på gällande prisbasbeloppet. Om en bostadsrättshavare skulle äga flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen ska en avgift tas ut för var och en av dem om de upplåts i andra hand.

Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de faktiska dagarna som upplåtelser pågår. Efter godkännandet ska styrelsen informera HSB kundtjänsten för registrerings i systemet. Avgiften kommer att debiteras månadsvis under uthyrningstiden. Den bostadsrättshavare som inte sköter betalningen av avgiften för andrahandsupplåtelse riskerar att få sin bostadsrättslägenhet förverkad.

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning

Ålder eller sjukdom. Ett skäl som anses godtagbart är om en medlem behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Det spelar ingen roll om bostadsrättshavaren **inte** kommer att kunna använda lägenheten igen.

Provsamboende. Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. **Högst två år** godkänns, ett år i taget.

Uthyrning till närstående.

Om bostadsrättsinnehavaren lånar/hyr ut till barn samtidigt som själv bor någon annanstans ska även då ansökan om tillstånd från styrelsen erhållas.

Att barn behöver bostad är ett godtagbart skäl, endast det under en begränsad tid. **Högst två år** godkänns, ett år i taget.

I väntan på försäljning. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning. Har marknaden inte förbättrats på ett år, finns det normalt inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen. **Högst ett år** godkänns.

I väntan på pensionering och inflyttning till lägenheten. Uthyrningen kan ske under en övergångsperiod för att avsluta pågående tjänst. Uthyrningen tillåts således bara under en begränsad övergångsperiod. **Högst två år godkänns**, ett år i taget.

Tillfälligt arbete på en annan ort. Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalpendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg. Fängelsevistelse är också ett giltigt skäl.

Högst två år godkänns, ett år i taget. **Intyg krävs.** Intyg ska utgöras av anställningsavtal eller institution som styrker ansökan.

Studier på annan ort eller utomlands. Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalpendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg. Beviljas under tiden studierna pågår men **högst i 4 år**, ett år i taget. **Intyg krävs.** Intyg ska utgöras av antagningsbesked som styrker ansökan.

Längre utlandsvistelse. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den pågå i minst 6 månader. **Högst två år** godkänns, ett år i taget.

Vid utlandsvistelse gäller följande villkor för att föreningen ska ge sitt samtycke:

- att bostadsrättshavaren ska ge en fullmakt bevitnad av två personer till sitt ombud i Sverige. Ombudet ska vara behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,
- att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sin ombuds adress, mejladress och telefonnummer
- att bostadsrättshavaren ska uppdatera fortlöpande i Mitt HSB sin mejladress och sitt telefonnummer,

- att bostadsrättshavaren ska informera ombud och hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

Vid en eventuell förlängningen ansvarar bostadsrättsinnehavaren för inlämning av en ny ansökan i god tid innan uthyrningstiden löper ut. Om detta inte sker en anmodan ska skickas via rekommenderat brev till bostadsrättsinnehavaren. En ny ansökan bör lämnas in eller andrahandsupplåtelsen bör omedelbart upphöra. Vid eventuella ansökningar till förlängning på grund av olika motiv ska maximal uthyrningstid begränsas till max 2 år; undantaget för studier.

Om hyresnämnden

Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättsinnehavaren vända sig till hyresnämnden för att få ansökan prövad där.



FULLMAKT

Föreningsstämman 24.e april 2024

HSB – där möjligheterna bor

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får företräda en medlem, alternativt flera medlemmar som äger bostadsrätten gemensamt.

Fullmakten gäller till föreningsstämman den 24.e april 2024

Fullmakt ges tillatt företräda medlem/medlemmar i BRF Annelund i Sollentuna

Lägenhetsadress: Allévägen.....

.....
Underskrift bostadsrättshavare

.....
Underskrift bostadsrättshavare

.....
Namn förtydligande

.....
Namn förtydligande

.....
Datum



